МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае

07.10.2021 15:00

г. Петропавловск-Камчатский,
ул. Пограничная, д. 19, каб. 400

Председатель комиссии	- Лебедева Светлана Валерьевна, заместитель Министра имущественных и земельных отношений Камчатского края
Секретарь комиссии	- Луговенко Мария Александровна, главный специалист Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края
Член комиссии	- Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Камчатского края»
Член комиссии	- Козлова Ольга Александровна, заместитель начальника отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии, землеустройства и мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости и контроля (надзора) в сфере саморегулируемых организаций Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Камчатскому краю

Присутствовали:

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель заявителя	- , представитель по доверенности ООО «Деси»

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Олимп-Камчатка» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Высотная, д. 30, оф. 17), поступившего 27.09.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка

кадастровый номер 41:05:0101003:595;

местоположение/адрес: Камчатский край, р-н. Елизовский, г. Елизово, проезд. Излучина, д. 4;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: для производственных целей;

площадь: 143212 кв. м.

Заявление подано на основании статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» с целью установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость определена по состоянию на 18.01.2021 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в размере 72 936 439,48 руб. и утверждена на основании акта об определении кадастровой стоимости №АОКС-41/2021/000024 от 05.02.2021.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 20.08.2021 № 3371-21, подготовленном оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Шишкиной Александрой Николаевной, являющейся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 010499, выданном 29.12.2020, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 32 000 000 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 18.01.2021.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 56,13 %.

2. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Деси» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Зеркальная, д. 49), поступившего 21.09.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка

кадастровый номер 41:01:0010118:10;

местоположение/адрес: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Зеркальная, д. 49;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: для эксплуатации здания сувенирной фабрики;

площадь: 4 462 978,1 кв. м.

Заявление подано на основании статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» с целью установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2020 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в размере 7 356 978,92 руб. и утверждена на основании отчета от 30.09.2020 № 01-2020 об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Камчатского края, приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12.11.2020 № 179.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 28.05.2021 № 05-21/771, подготовленном оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Город ДВ»» Ильенко Алексеем Юрьевичем, являющейся членом Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 3480, выданном 24.04.2012, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 3 633 300,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 50,61 %.

Председательствующая открыла заседание и объявила присутствующих.

На заседании присутствует три члена комиссии из пяти, что составляет не менее половины от общего состава комиссии, в связи с чем заседание является правомочным.

Председательствующая сообщила о необходимости заявить самоотвод, отвод

члена комиссии при наличии заинтересованности в исходе голосования. Самоотвода, отвода членами комиссии, заявителем не заявлено.

Председательствующая огласила повестку дня.

ВЫСТУПИЛИ - Лебедева С.В., Козлова О.А.

Лебедева С.В.: Содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям ст. 11, 20 135-ФЗ, ФСО:

1. Оценщик не учел обеспеченность объекта оценки коммуникациями до границ земельного участка, что является важным ценообразующим фактором.

На стр. 31 строка 9 не учтено наличие коммуникаций на земельном участке, что ведет к снижению стоимости объекта при расчете доходным подходом.

Согласно Методическим указаниям п.1.12 «При определении кадастровой стоимости земельного участка должны учитываться:

обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка), социальной инфраструктурой (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 09.09.2019 № 548).

На стр. 9 Отчета оценщик указывает: «В соответствии с п. 7.11 СПОД РОО 04-111-2020 застроенные земельные участком оцениваются как незастроенные, т.е. стоимость определяется без учета стоимости имеющихся улучшений, в том числе зданий, сооружений, сетей и коммуникаций на участке.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить Федеральному закону и федеральным стандартам оценки, методическим указаниям о государственной кадастровой оценке (ст.20 135-ФЗ). Изменения, внесенные в 135-ФЗ в связи с принятием 237-ФЗ не затронули данную редакцию ст. 20.

2. В нарушение ст.11 ФЗ № 135-ФЗ, ФСО 3 п.5 в тексте отчета отсутствуют сведения об улучшениях земельного участка, что допускает неоднозначное толкование и вводит пользователей отчета в заблуждение.

Между тем, на стр. 113 приведено Приложение №1 к договору аренды земельного участка, из которого следует, что на земельном участке с кадастровым номером 41:05:0101003:595 расположены следующие здания: Здание приюта туристов и авиапассажиров (площадь 244,9 кв. м.), Здание склада (площадь 1 431,5 кв. м.), Сооружение взлетно-посадочной полосы (площадь 12 636,0 кв. м.), Здание инженерно-авиационной службы (площадь 15,4 кв. м.), Здание ангара (площадь 1 257,7 кв. м.), Здание столовая (площадь 154,2 кв. м.), Здание для технических бригад у персонала (площадь 15,3 кв. м.).

Соответственно, земельный участок должен быть обеспечен коммуникациями – электроснабжением, водоснабжением, канализацией (для эксплуатации здания столовой, приюта для туристов и авиапассажиров, инженерно-авиационной службы).

3. В нарушение ФСО 3 п.5 в отчете оценщиком приведена информация об аналогах № 1 и № 2, которая ничем не подтверждена.

В объявлении об аналоге № 1 – сведения об обеспеченности земельного участка коммуникациями отсутствуют (стр. 133), однако, оценщик в строке 9 таблице на стр.31 указывает на отсутствие коммуникаций, ничем это не подтверждая. Также и у аналога № 2 – учтено отсутствие коммуникаций, сведений об этом в объявлении нет (стр.134).

Согласно СПОД РОО 04-111-2020 п. 6.8 достоверность информации может быть проверена посредством получения информации об объектах-аналогах из альтернативных источников, включая публичные реестры и базы данных (например, через публичную кадастровую карту Росреестра). Допускается уточнение информации посредством переписки и телефонных переговоров. В приложении к отчету необходимо привести копии страниц газет, скриншоты (снимки экранов) сайтов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, копии или распечатки иных источников информации, подтверждающие используемую при проведении расчетов информацию об объектах-аналогах. В случае если по объекту-аналогу приводится дополнительная по отношению к указанной в тексте объявления информация (в том числе полученная по телефону), необходимо указать, при каких обстоятельствах, от кого и когда она получена, в том числе по возможности посредством приведения дополнительных письменных материалов. В случае отсутствия информации об отдельных характеристиках объекта-аналога оценщик может сделать допущение об их наличии, например: отнесение к категории земель населенных пунктов, расположенных на территории поселений. Подобные допущения нельзя делать в отношении таких характеристик, как передаваемые права (собственность, аренда и иные), назначение объекта-аналога или наличие у него коммуникаций. Однако в отчете информация, подтверждающая отсутствие коммуникаций не подтверждена.

4. В нарушение ст. 11 ФЗ № 135-ФЗ, ФСО 3 п.5 содержание отчета допускает неоднозначное толкование и вводит пользователей отчета в заблуждение.

При расчете сравнительным подходом для аналога № 5 применена корректировка -18% (таблица XIII-5, строка № 8), как имеющему свободный проезд. Между тем, согласно Публичной кадастровой карты Росреестра у данного объекта свободный подъезд отсутствует, как и у объекта оценки.

5. В нарушение ФСО 7 п. 22а, методологии сравнительного подхода оценщик производит расчет в рамках сравнительного подхода с использованием двух аналогов (стр. 38), что является также нарушением п. 6.6 СПОД РОО 04-111-2020.

Согласно п. 6.6 СПОД РОО 04-111-2020 количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов

аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование.

Козлова О.А.:

1. На стр. 31, 32 корректировка на наличие свободного подъезда к земельному участку – «Принята нижняя граница интервала, поскольку объект оценки граничит с рекой, подъезд осуществляется через соседние участки. При этом в связи с местоположением дополнительно имеет градостроительные ограничения (стр. 13-14 Отчета). Расчет корректировки для аналогов 1-5: (1/1,22-1)*100% = -18%.»

На стр. 13-14 и в ЕГРН нет сведений, что подъезд к участку осуществляется через соседние участки, наоборот, сказано, что через этот участок осуществляется проезд к другому участку 41:05:0101003:4035, нарушение ст. 11 ФЗ № 135-ФЗ, ФСО 3 п.5.

ПОЯСНЕНИЯ - Шишкина А.Н.:

1. Оценщик не должен ориентироваться на методические указания об оценке в соответствии с 237-ФЗ «О кадастровой стоимости». Оценщик руководствуется при выполнении работ методическими указаниями по оценке земельных участков, где прописана методология путем применения сравнительного и доходного подхода. При этом методические указания никак не нарушают п. 7.11 СПОД РОО 04-111-2020 и ст.20 135-ФЗ.

2. Имеются градостроительные ограничения - ограничения прав, в связи с тем, что есть зона затопления (подтопления). Согласно данным Публичной кадастровой карты Росреестра проезд к земельному участку возможно осуществить только через сформированный земельный участок с кадастровым номером 41:05:0101003:704.

3. При осмотре объекта оценки было выявлена только взлетно-посадочная площадка.

4. В объявлениях у аналогов № 3, 4, 5 была указана информация о наличии коммуникаций. Информация о наличии коммуникаций у аналогов № 1 и 2 в объявлениях отсутствует, так как они были архивные. Уточнения информации, в том числе телефонных звонков, не производилось.

5. Применение сравнительного подхода обосновывается применением коэффициента вариации, который имеет диапазон от -20 % до +20 %. Для отбора аналогов был применен критерий: проверка отклонения значения от среднего значения по всем объектам аналогам. Т.е. проводится математический расчет величины отклонения значения. В случае, если значение отклонения по какому-либо из аналогов выходит за границы диапазона, это свидетельствует о том, что данный аналог не очень подходит для выполнения расчетов и его необходимо или заменить другим аналогом, или исключить из расчетов. В том случае, если значение отклонения значительно превышает допустимые величины, целесообразно провести поэтапное удаление аналогов, имеющих максимальное значение вариации. Процедура проводится до тех пор, пока значение отклонения по потенциальным аналогам не впишется в допустимый

диапазон.

Количество использованных при расчете стоимости объектов-аналогов должно быть не менее 3-х, использование меньшего количества объектов аналогов, по которым осуществляется корректировка без учета поправки на торг должно иметь соответствующее обоснование. Про согласование у каждого оценщика свое видение. Методика о согласовании подходов никаким нормативно-правовым актом не регламентирована.

ГОЛОСОВАЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости:

Лебедева Светлана Валерьевна - «против»;

Козлова Ольга Александровна - «против»;

Червяков Виктор Михайлович - «против» - единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101003:595 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 20.08.2021 № 3371-21 в размере 32 000 000 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 18.01.2021.

2. ВЫСТУПИЛИ - Лебедева С.В., Козлова О.А.

Лебедева С.В. – содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям ст. 11 135-ФЗ, ФСО:

1. В нарушение ФСО 7:

- в нарушение ФСО №7 п.20 расчет рыночной стоимости земельного участка проведен по разрешенному виду использования («Для эксплуатации здания сувенирной фабрики»), т.е. как промышленного назначения (индустриального), в то время как фактически земельный участок используется для эксплуатации офисного здания – «Деси – Холдинг», что оценщик должен был установить при осмотре объекта.

Согласно ФСО № 7 п. 20 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Оценщик на стр.32 подтверждает, что рыночная стоимость должна быть оценена по текущему (фактическому) использованию: «Исходя из задач оценки – оспаривание кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его фактического использования (п.20 ФСО 7)».

Подтверждение расчета по виду разрешенного использования – промназначения - представлено в разделе «Подбор и описание объектов –

аналогов (стр.43): «Идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначения, соответствующие объекту оценки».

На стр. 49 в таблице 7.10 (определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж) корректировка на вид разрешенного использования по объектам аналогам с видами разрешенного использования «Обслуживание транспорта», «Промназначения».

Корректировка на предложения (стр. 46, таблица 7.6) взята для земельных участков под индустриальную застройку (17,0 %). Корректировка на площадь земельного участка (стр. 47 таблица 7.7) взята также для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного значения). Обоснований и подтверждений применения данных поправочных коэффициентов в отчете не приведено.

- задача оценки и предполагаемое использование результатов оценки – «оспаривание кадастровой стоимости», в то время как должно быть – «установление кадастровой стоимости в районе рыночной».

Оценщик на стр.32 указывает: «Исходя из задач оценки – оспаривание кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его фактического использования (п.20 ФСО 7)».

Вместе с тем на стр. 5. оценщик в отчете оспаривает кадастровую стоимость земельного участка.

- по тексту отчета оценщик исследовал при расчете рынок г. Брянска, а не г. Петропавловска – Камчатского: на стр. 41 «Исполнитель провел анализ рынка купли-продажи земельных участков в Брянском районе на дату оценки.», на стр. 42 «Вторичный рынок аренды земельных участков аналогичного оцениваемому назначения в Брянске и Брянской области не развит, на дату оценки получить достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков аналогичного назначения оценщику не удалось.», на стр. 45 «На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков Брянской области оценщиков выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:».

- в разделе 6.5 «Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемый объект» (стр. 32-33) текст и выводы не связаны между собой.

- в нарушение п.11г отсутствует анализ ценообразующих факторов с приведением интервалов значений этих факторов.

Согласно ФСО №7 11г анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

2. В нарушение ФСО № 3 п.5 на стр.43 оценщик указывает, что применение метода предполагаемого использования невозможно в связи с «отсутствием возможности использования оцениваемого земельного участка способом, приносящим доход», тем самым вводя пользователей отчета в заблуждение: на земельном участке расположено офисное здание, помещения которого сдаются в аренду и приносят доход.

3. В нарушение ст. 11 135-ФЗ и ФСО 3 отчет об оценке объекта недвижимости от 28.05.2021 № 05-21/771 был подписан Генеральным директором ООО «Город ДВ».

Согласно ст. 11 135-ФЗ и п. 6 ФСО 3 отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

П. 8д ФСО 3 закреплено, что в отчете об оценке должна содержаться информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

На странице 21 указано, что «Оценщики подтверждают» (во множественном числе), при этом к отчету приложены документы только оценщика Ильенко А.Ю, а по тексту отчета нет информации о привлекаемых иных лицах.

ПОЯСНЕНИЯ – Шуйской Т.С.

Представитель заявителя не смогла дать пояснения по представленному отчету.

ГОЛОСОВАЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости:

Лебедева Светлана Валерьевна - «против»;

Козлова Ольга Александровна - «против»;

Червяков Виктор Михайлович - «против» - единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010118:10 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 28.08.2021 № 05-21/711 в размере 3 633 300,00 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель _____ (подпись) С.В. Лебедева

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко