МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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»»
Дата подачи заявления	27.09.2021
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Олимп-Камчатка» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Высотная, д. 30, оф. 17)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:05:0101003:595, расположен по адресу (местоположение): Камчатский край, р-н. Елизовский, г. Елизово, проезд. Излучина, д. 4
Основание подачи заявления об оспаривании:	статья 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
Решение, принятое комиссией:	Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости
Результаты голосования с указанием фамилий, имен и отчеств (последнее - при наличии) членов комиссии, принявших участие в голосовании:	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости – 32 000 000,00 руб. (тридцать два миллиона рублей 00 копеек), на дату определения его кадастровой стоимости - на 18.01.2020: Лебедева Светлана Валерьевна - «против»; Козлова Ольга Александровна - «против»; Червяков Виктор Михайлович - «против» - единогласно.

Информация о самоотводе или отводе члена комиссии при голосовании (причины, решение об отводе члена комиссии (результаты голосования об отводе члена комиссии) (в случае если было принято решение о самоотводе или об отводе члена комиссии):	Не заявлено

Выявленные комиссией нарушения требований статьи 11 Закона об оценочной деятельности и (или) требований к составлению и (или) к содержанию отчета об оценке и (или) требований к информации, используемой в отчете об оценке, а также требований к проведению оценки недвижимости, установленных федеральными стандартами оценки, с указанием номеров страниц отчета об оценке рыночной стоимости, к которым имеются замечания (в случае принятия комиссией решения об отклонении заявления об оспаривании):

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.

6. 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.

Председатель _____ (подпись) С.В. Лебедева

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко