



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

08.11.2021 16:00

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 | - Кукушкин Руслан Николаевич, помощник Уполномоченного при Губернаторе Камчатского края по защите прав предпринимателей |
| Член комиссии | - Кондратов Виталий Викторович, руководитель отдела «Экспертиза» Союза «Торгово-Промышленная палата 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 общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» - Осокин Владимир Михайлович, Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления Ветохина Валерия Вячеславовича (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Звездная, д. 23, кв. 23), поступившего 08.10.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка;

кадастровый номер 41:01:0010114:227;

местоположение/адрес: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Кавказская, дом № 5/1;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: земельные участки объектов торгового назначения, в том числе рынков;

площадь: 8 349 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 18 465 313,75 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 24.09.2021 № 3307-21/1, 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 13 460 000 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 27,11 %.

Председательствующая открыла заседание и объявила присутствующих.

На заседании присутствует пять членов 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.

1. ВЫСТУПИЛИ - Лебедева С.В., Кондратов В.В., Червяков В.М.

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

1. В отчете указано, что стоимость 1 кв. м. аналога № 4 составила 755,35 руб., а аналога № 3 – 2 710,92 руб. (стр.32), т.е. на 359%, что не соответствует требованиям п.6.17 СПОД РОО 2020 и свидетельствует о несопоставимости аналогов, их неверном подборе и приводит к занижению стоимости объекта оценки.

Согласно п. 6.17 СПОД РОО 2020, «аналоги должны иметь приемлемый разброс значений, которым можно считать отклонение минимального значения в пределах 50% по отношению к максимальному».

2. В отчете об оценке занижена стоимость объекта оценки за счет того, что учел отсутствие у него коммуникаций, что не соответствует действительности и вводит пользователей отчета в заблуждение (стр.32, строка10). П. 5 ФСО 3.

Оценщик, не учитывая обеспеченность объекта оценки коммуникациями, занижает стоимость аналогов №4 и 5 на 29,38% и 15,97% соответственно.

На земельном участке расположено функционирующее нежилое здание, соответственно, земельный участок имеет доступ к коммуникациям.

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

обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка), социальной инфраструктурой.

Согласно ст. 20 135-ФЗ стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки, методическим указаниям о государственной кадастровой оценке.

Такой важный ценообразующий фактор, как обеспеченность земельного участка коммуникациями, должен быть учтен и при расчете рыночной стоимости земельного участка

ПОЯСНЕНИЯ - Шишкина А.Н. и Осокин В.М.:

1. При расчете учитывались все объекты аналоги и применены все корректировки стоимости из-за отсутствия на рынке объектов недвижимости. В данном случае разброс никак не влияет на окончательную стоимость объекта. Исправление данного замечания не приводит ни к какому занижению стоимости. Оценщик вправе самостоятельно выбирать и применять методологию оценки.

2. В адрес Министерства подготовлено и направлено разъяснение по применению поправочных коэффициентов на коммуникации. Согласно судебной практике расчет стоимости объекта проводится без учета коммуникаций. Принято 2 методические рекомендации для определения стоимости объекта. Одно методические рекомендации принято в рамках 135-ФЗ. Другое принято в рамках 327-ФЗ. Комиссией рассматриваются отчеты в рамках 135-ФЗ, однако это неправильно. Если взять методические рекомендации по определению стоимости к 135-ФЗ, то это 2 разные методические рекомендации. СПОД РОО не противоречат методическим рекомендациям, изданным в рамках 135-ФЗ, и которые действуют до сих пор.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Лебедева С.В. - «против»;

Червяков В.М. – «против»;

Кукушкин Руслан Николаевич - «за»;

Кондратов Виталий Викторович - «за»;

Козлова Ольга Александровна – «за».

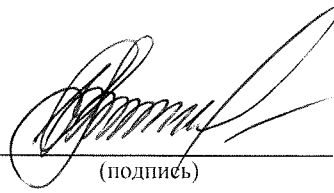
РЕШИЛИ:

Определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010114:227 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 24.09.2021

5
№ 3307-21/1 в размере 13 460 000 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