МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

12.01.2022 16:00 №1

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

Председатель комиссии	- Шалагинова Мария Юрьевна, начальник отдела правового обеспечения - заместитель Министра имущественных и земельных отношений Камчатского края
Заместитель председателя 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
Секретарь комиссии	- Луговенко Мария Александровна, главный специалист Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края
Член комиссии	- Кондратов Виталий Викторович, руководитель отдела «Экспертиза» Союза «Торгово-Промышленная палата Камчатского края»

Присутствовали:

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

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 30.11.2021 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 25.10.2021 № 3371-21/1, 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 32 000 000

руб. (тридцать два миллиона рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 18.01.2021.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 56,13 %.

Председательствующая открыла заседание, 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.

1. ВЫСТУПИЛИ

Шалагинова М.Ю, Кондратов В.В., Козлова О.А. - содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям статьи 20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - 135-ФЗ), требованиям к составлению и (или) содержанию отчета об оценке и (или) требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, и (или) требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки» (далее - ФСО) в связи со следующим:

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.

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».

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)».

Оценщик, не учитывая коммуникации (в соответствии с СПОД РОО), нарушает ФЗ-135 в части ст. 20, согласно которому стандарты СРО не могут противоречить ФЗ-135.

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 нарушении п.5 ФСО №3 при расчете сравнительным подходом оценщик необоснованно применяет в таблице XIII-5 п. 9 на стр. 39 корректировку на форму участка.

При этом в отчете отсутствует обоснование того, что форма земельного участка каким-то образом оказывает влияние на деятельность, осуществляемую на земельном участке, а значит – на стоимость.

Необоснованное применение данной корректировки занизило стоимость земельного участка.

3. В отчете на 22 стр. минимальная цена квадратного метра земельного участка у объектов аналогов в рыночном диапазоне с учетом корректировки 23% на местоположение составляет 500 руб. При этом итоговая цена составляет 223 руб./кв. м. и не попадает в минимальный рыночный диапазон.

ПОЯСНЕНИЯ

Шишкина А.Н.:

1. У земельных участков имеется возможность подключения к коммуникациям, однако в объявлениях собственники указывают наличие подключения к той или иной сети. Т.е. фактически подключение установлено. Мы считаем земельный участок условно свободным так как все коммуникации учтены в объекте капитального строительства. Возможность подключения к коммуникациям земельного участка есть, как и у объекта оценки, так и у объектов аналогов. Процентная корректировка берется из «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера. Так для земельного участка с отсутствием электроснабжения к земельному участку с имеющимся электроснабжением применяется коэффициент 1,19, а земельный участок, обеспеченный водоснабжением и водоотведением, к земельному участку, необеспеченному водоснабжением и водоотведением, применяется корректировка 1,16. В зависимости от того, какая коммуникация проведена к земельному участку, применяется та или иная корректировка.

2. Согласно данным публичной кадастровой карты проведен анализ формы земельных участков. На 44 стр. отчета применена данная корректировка в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера. В предыдущих отчетах данная корректировка не применялась, так как все объекты имели правильную форму. В этом отчете была применена данная корректировка в связи с неправильностью формы объекта аналога.

3. Объекты, которые участвуют в анализе рынка, имеют площадь меньше, чем сам объект оценки. При анализе рынка выбираются земельные участки свободные от объектов капитального строительства и их очень мало на рынке. Из-за чего рынок неактивен. Согласно отчета минимальная цена установлена для объекта аналога 336,04 руб./кв.м. без учета скидки на торг. На 24 стр. отчета в п. 5 Основных выводах указано, что диапазон цен на земельные

участки (под нежилую застройку) в 2020 году представлен следующим интервалом: 336,04 руб./кв.м – 7 475,81 руб./кв.м. Кроме того имеется тенденция к снижению цен.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова М. Ю. - «против»;

Кондратов В.В. – «за»;

Козлова О. А. – «против».

РЕШИЛИ:

Принять решение об отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101003:595 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 25.10.2021 № 3371-21/1 в размере 32 000 000 руб. (тридцать два миллиона рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 18.01.2021.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель комиссии _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко