

**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

ПРОТОКОЛ

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

19.01.2022 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 комиссии | председателя - 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 | - Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Камчатского края» |
| Член комиссии | - Кондратов Виталий Викторович, руководитель отдела «Экспертиза» Союза |

Присутствовали:

Лицо, осуществившее - Шишкина Александра Николаевна,
определение рыночной оценщик общества с ограниченной
стоимости ответственностью «Агентство финансовых
консультантов «Концепт»»

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления открытого акционерного общества «Елизовский карьер» (место нахождения: Камчатский край, Елизовский район, г. Елизово, ул. Беринга, д. 6.), поступившего 23.12.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка

кадастровый номер 41:05:0101012:465;

местоположение/адрес: Камчатский край, р-н. Елизовский;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: для эксплуатации промышленных объектов для разработки месторождений полезных ископаемых;

площадь: 155000 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 земельного участка определена по состоянию на 01.01.2020 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в размере 57 744 601,54 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 21.12.2021 № 3486-21, 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 26 610 000 руб. (двадцать шесть миллионов шестьсот десять тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 53,92 %.

Председательствующая открыла заседание, объявила присутствующих.

На заседании присутствует четыре 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. В нарушении ст.11 ФЗ №135-ФЗ, ФСО №3 п.5:

- оценщик приводит недостоверные сведения об объекте оценки. На земельном участке, согласно отчету, расположено 2 объекта капитального строительства: административное здание, трансформаторная подстанция (стр.13).

В то время как, согласно данным публичной кадастровой карты на земельном участке расположены 7 объектов капитального строительства;

- на земельном участке расположены здания, включая трансформаторную подстанцию, соответственно, объект оценки обеспечен коммуникациями.

Оценщик, не учитывая обеспеченность объекта оценки коммуникациями, снижает стоимость аналогов № 4 и № 5 и не применяет повышающую корректировку на наличие коммуникаций для аналогов № 1-3, что приводит к существенному занижению стоимости объекта оценки (стр.32);

- в расчетах использованы аналоги № 3 и № 4 - земельные участки с кадастровыми номерами 41:01:0010117:11358 и 41:01:0010117:8173 соответственно (стр.31).

Аналог № 4 (земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010117:8173), обеспечен коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, канализация), аналог №3 (земельный участок с кадастровым

номером 41:01:0010117:111358) – нет.

При этом, стоимость 1 кв. м. аналога № 3, не обладающего коммуникациями и имеющего большую площадь (3083 кв. м.), по сравнению с аналогом № 4 (1414 кв. м.), в 2 раза выше.

Оценщик не проводит анализ причины расхождения в стоимости двух смежных земельных участков и не дает им оценку, нарушая принцип достаточности (приведена не вся информация, существенная с позиции формирования их цены).

Оценщиком не проведена проверка используемой в расчетах информации на предмет соответствия принципам достаточности и достоверности;

- одним из критериев отбора аналогов в отчете является отсутствие каких-либо построек, что также указывается на стр. 28 отчета.

В то время как, согласно данным публичной кадастровой карты, фрагмент которой приведен на стр. 67 отчета, на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010117:8173 расположен объект капитального строительства – сооружение асфальто-бетонная площадка;

- критерием отбора аналогов в отчете является отсутствие у аналогов обременений какими – либо обстоятельствами (указывается на стр. 22 отчета).

В то время как, согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн в отношении аналога № 1 зарегистрировано ограничение – аренда, в том числе, субаренда) – стр. 54, 55 отчета. На стр. 55, 56 приведены данные из выписки ЕГРН, подтверждающие наличие ограничений и обременений на объект недвижимости – аналог № 1. В отношении аналога № 3 зарегистрированы обременения – ипотека (стр. 64 отчета). В отношении аналога № 5 также зарегистрировано обременение – аренда (в том числе, субаренда) - стр. 74.

Таким образом, оценщик использовал в расчетах аналоги с зарегистрированными обременениями, при этом корректировку на наличие обременений сделал не по всем объектам аналогам, что привело к занижению стоимости объекта оценки.

2. Оценщик нарушает стандарты РОО – саморегулируемой организации, членом которой он является (п.6.17 СПОД РОО 04-111-2020), согласно которому *«аналоги должны иметь приемлемый разброс значений, которым можно считать отклонение минимального значения в пределах 50% по отношению к максимальному»*.

Произведя расчеты, оценщик не проводит анализ полученного результата, путем расчета статистических коэффициентов – в частности, коэффициента вариации.

Диапазон полученных значений цен аналогов от 84,85 до 289,53 руб./кв. м.

Аналоги № 3 и № 4, имеющие недопустимое расхождение в 3,41 раз, не сопоставимы между собой, как и аналоги № 2 и № 3 (расхождение более, чем в 2,8 раза).

ПОЯСНЕНИЯ

Шишкина А.Н.:

1. В отчете не указаны все улучшения, поскольку данный факт никак не

оказывает влияния на итоговую рыночную стоимость объекта и не нарушает никакой пункт ФСО. Объект оценки рассматривается в отчете без коммуникаций и без улучшений.

2. В отчете объект оценки является условно освобожденным от всех коммуникаций.

3. Мы выбираем объекты аналоги в рамках существующего рынка. Одним из выбранных ограничений, было ограничение по местоположению – Камчатский край. Мной не были поставлены ограничения на площадь и на другие параметры, так как рынок очень узок. Соответственно я беру все, что есть на рынке, чтобы показать диапазон ценовой. Скорректированная стоимость аналога № 1 несильно отличается от аналогичной стоимости аналога № 4. Скорректированная стоимость аналога № 3 несильно отличается от аналогичной стоимости аналога № 5.

4. На земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010117:8173 расположен объект капитального строительства – сооружение асфальто-бетонная площадка. В отчете написано о том, что данный объект находится в неудовлетворительном состоянии. В связи с чем, я полагаю, на данном земельном участке нет объектов капитального строительства.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова М. Ю. - «против»;

Кондратов В.В. – «против»;

Червяков В.М. – «против»;


Козлова О. А. – «против» - единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101012:465 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 21.12.2021 № 3486-21 в размере 26 610 000 руб. (двадцать шесть миллионов шестьсот десять тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель комиссии


(подпись)

М.Ю. Шалагинова

Секретарь


(подпись)

М.А. Луговенко