МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

02.03.2022, время 15:00 №1

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

Председатель комиссии	- Шалагинова Мария Юрьевна, заместитель Министра - начальник отдела правового обеспечения Министерства 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	- Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Камчатского края»

Присутствовали:

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Майборода Михаил Владимирович, оценщик 1 категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления Стуковой Надежды Анатольевны (место проживания: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул.Ларина, д. 40, кв. 12-14), поступившего 07.02.2022 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка

кадастровый номер 41:01:0010114:611;

местоположение/адрес: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, проспект Содружества, д. 12;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: земельные участки объект логистической деятельности;

площадь: 7 500 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 21 380 252,37 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 14.01.2022 № 3539-22, подготовленном оценщиком 1-ой категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Майбородой Михаилом Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество

оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 0002376, выданном 22.07.2020, определена рыночная стоимость объекта недвижимости (земельного участка) в размере 9 100 000 руб. (девять миллионов сто тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 57,44 %.

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, Червяков В.М., Козлова О.А. - содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям 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 нарушение ст. 20 ФЗ-135, п. 5 ФСО 3, п. 20 ФСО 7:

На земельном участке расположено функционирующее здание «Здание логистического центра» (подтверждено фотографиями в отчете). Однако в расчетной таблице XIII-3 на стр. 31 наличие инженерных коммуникации у объекта оценки не учитываются, а к аналогам № 4, 5, как земельным участкам, находящимся в равных условиях с объектом оценки в части обеспеченности инженерной инфраструктурой, применяется понижающая корректировка.

Таким образом, в нарушение ст. 20 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой стандарты СРО не могут противоречить ФЗ-135, федеральным стандартам оценки, методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, оценщик ошибочно не учитывает вклад коммуникаций в стоимость объекта оценки.

Кроме того, п. 20 ФСО №7, являющийся также основанием для отказа в учете коммуникаций, применяется, в частности, для анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. Данный пункт не является основанием для отказа в учете коммуникаций при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

- одним из критериев отбора аналогов в отчете является отсутствие каких-либо построек, что также указывается на стр. 29 отчета.

В то время как, согласно данным публичной кадастровой карты, фрагмент которой приведен на стр. 80 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. 29 отчета).

В то время как, согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн в отношении аналогов № 1 и № 5 зарегистрировано ограничение – аренда, в том числе, субаренда). Кроме того, у объекта налога № 3 имеется обременение в виде ипотеки, что подтверждается справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн на стр. 77. На стр. 68, 70 приведены данные из выписки ЕГРН, подтверждающие наличие ограничений и обременений на объект недвижимости – аналог № 1. В отношении аналога № 5 также зарегистрировано обременение – аренда (в том числе, субаренда) - стр. 87.

ПОЯСНЕНИЯ

Майборода М.В.:

1. При проведении оценки земельных участков рассчитывается корректировка на коммуникации по видам таких коммуникаций. При осуществлении оценки объектов капитального строительства корректировка на коммуникации рассчитывается по количеству таких коммуникаций. Система отбора факторов для аналогов для объектов капитального строительства и земельных участков разная и, соответственного, разные подходы.

2. Объект аналог с кадастровым номером 41:01:0010117:8173 имеет сооружение асфальто-бетонная площадка, которое находится в неудовлетворительном состоянии, и данный аналог нам известен и применяется нами в отчетах с 2020 года. По данному объекту приложены фотографии, на которых видно, что объект в плохом состоянии. По опыту работы с другими организациями данный объект аналог применялся в отчетах. Согласно выписки из ЕГРН данное сооружение 1990 года постройки. Срок службы асфальтового покрытия составляет 7 лет, при этом на момент оценки сооружению уже 30 лет. Данным сооружением никто не занимался. На рынке данный объект продается уже 3 года. С момента опубликования объявления о продаже объекта аналога цена на него существенно снизилась. На Камчатке рынок недвижимости не развит, в связи с чем, исключать данный объект, из-за его низкой цены, нецелесообразно. Согласно информационного портала «СтатРиэлт», для земельных участков, на которых расположены ветхие здания, строения и сооружения, применяется корректировка от 0,84 до 1. Чтобы лишний раз не занижать стоимость объекта аналога и не применять дополнительных коэффициентов, в отчете данный объект аналог приводится без учета нахождения на нем сооружения асфальто-бетонная площадка. На 23 стр. отчета в таблице XII-1 (столбец №4) приведена информация о данном объекте.

3. Аренда – это вид права. Земельные участки выбираются, в том числе, и с правом аренды. На стр. 9 отчета в граве VII. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) указано что оценка проводится по аналогии с п. 10 ФСО №4 «Кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий,

государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации». Фраза «установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости» говорит о сервитутах. Сервитуты накладываются судом или иным образом и определяют, что у земельного участка, помимо собственника, есть еще пользователь. По аналогии при определении сервитутов для города, рыночная стоимость сервитута или земельного участка, определенного сервитута, это есть разница рыночной стоимости земельного участка на его сервитут. Ни один земельный участок сервитутом не обременен.

При оценке учитывается именно право аренды. Право аренды не является обременением и продается. На стр. 23 отчета в таблице XII-1 в строке вид права указывается вся информация по объектам. Все земельные участки, которые находятся в аренде, это муниципальные участки.

Земельные участки с ипотекой обычно продаются без данного ограничения, потому что оно уже заложено в цене объекта. Т.е. человек продает объект за 100 000 рублей, ипотека у него составляет 30 000 рублей, и, получив деньги, человек гасит ипотеку. Любые сделки с недвижимостью, обременённые ипотекой, проходят по согласованию с банком, и цена не может быть ниже рыночной стоимости.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова Мария Юрьевна – «против»;

Червяков Виктор Михайлович – «против»;

Козлова Ольга Александровна – «против» - единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010114:611 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 14.01.2022 № 3539-22 в размере 9 100 000 руб. (девять миллионов сто тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель комиссии _____ М.Ю. Шалагинова

(подпись)

Секретарь _____ М.А. Луговенко

(подпись)