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 15:30 №2

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»

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления акционерного общества «Почта России» (место нахождения: Камчатский край, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 37, ОГРН 1197746000000, ИНН 7724490000), 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 41:01:0010116:89;

местоположение/адрес: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Карагинская, д. 54;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

площадь: 1 785 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 2 867 815,27 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 № 222-2/2021, подготовленном директором общества с ограниченной ответственностью «ДВ Эксперт» Ильиной Анной Анатольевной, являющейся членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 1021, выданном 12.02.2018, руководителем отдела оценки общества с ограниченной ответственностью «ДВ Эксперт» Плакан Дарьей Владимировной, являющейся членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации

№ 1020, выданном 12.02.2018, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 1 678 760 руб. (один миллион шестьсот семьдесят восемь тысяч семьсот шестьдесят рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 41,46 %.

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.

2. ВЫСТУПИЛИ:

Шалагинова М.Ю, Червяков В.М., 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 п. 5 ФСО 3 противоречивая информация о наличии на земельном участке объекта капитального строительства «Склад почтамта» и не учёт корректировок в расчетах на наличие коммуникаций у объекта оценки вводит пользователя Отчета в заблуждение.

На зависимость цены на земельный участок от наличия инженерных сетей на участке в отчете указываются следующие факты:

1) На стр. 14 и 90 отчета указано, что «Инженерные коммуникации оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций: возможность подключения к коммуникациям и наличие коммуникации и их характеристики».

2) Анализ рынка, приведённый в отчете на стр. 46, указывает на зависимость цены на земельный участок от наличия инженерных сетей на участке.

3) Используемый в расчетах Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки», указывает, что наибольший вес влияния на стоимость земельного участка имеют наличие и состав инженерных коммуникаций (стр. 48 и 54 отчета):

Факт влияния цены на стоимость земельного участка и необходимость учета данного ценообразующего фактора не противоречит утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 Методическим указаниям, где в п.12

указано, что «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».

На земельном участке расположено функционирующее здание «Склад почтамта». Осмотром объекта оценки наличие коммуникаций на земельном участке подтверждено (стр. 23 Отчета).

Однако в расчетной таблице 14.6 на стр. 92-94 наличие инженерных коммуникации у объекта оценки не учитываются, а к аналогу № 3, как земельному участку, находящемуся в равных условиях с объектом оценки в части обеспеченности инженерной инфраструктурой, применяется понижающая корректировка.

Не учет наличия коммуникаций приводит к занижению стоимости объекта оценки на 27%.

Отказ в расчетах от учета коммуникаций (стр.14 – 15 отчета) со ссылкой на п. 20 ФСО 7, указывающий, что «земельный участок оценивается как незастроенный» не является обоснованным, так как данный пункт ФСО применяется для анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, которое должно основываться не на функциональном назначении объекта капитального строительства на земельном участке, а на виде фактического использования самого земельного участка. Данный пункт не является основанием для отказа в учете коммуникаций при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

2. В отчете выявлено противоречие в части определения и применения понятия «автомагистраль».

В расчетной таблице на стр 93 при проведении корректировки на «Расположение относительно автомагистралей» указано, что объект оценки и объект–аналог № 1 расположены «вблизи оживленной трассы».

При этом, справочник Лейфера Л.А., принятый основой для данной корректировки, указывает, что «Под понятием «автомагистраль» в Справочнике понимается крупная автодорога с интенсивным транспортным потоком и достаточно большой шириной дорожного полотна».

Дорога, вблизи которой расположен объект-аналог №1 по ул. Вулканная, является внутриквартальной дорогой на территории промзоны 8 км и не может быть охарактеризована, как автодорога с интенсивным транспортным потоком, в сравнении с дорогой по проспекту Победы, вблизи которой расположен объект оценки, а также объектом-аналогом № 5 таблицы 14.3 на стр. 87 (Северо-Восточное шоссе).

Таким образом не учтена повышающая корректировка для объекта-аналога № 1 в размере 25%, что ведет к искажению итоговой стоимости объекта оценки.

3. В нарушении п.5 ФСО №3 противоречивая информация об асфальтировании участка объекта-аналога № 3 вводит пользователя отчета в заблуждение.

Так, в сравнительной таблице 14.1 на стр. 67 указано, что объект-аналог № 3 имеет асфальтирование участка.

В таблице 14.3 на стр. 87-88 содержится противоположная информация, в результате чего корректировка не применяется, пояснения по неприменению корректировки в отчете отсутствуют:

4. В нарушении п. 8и) ФСО 3 описание расчетов согласования результатов (таблица 14.6 стр. 94 отчета) не позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости.

1) Согласование результатов в таблице 14.6 (стр. 94) содержит информацию о технике расчета данных показателей.

При воспроизведении расчетов с применением формул таблицы 14.5 выявлены расхождения в показателях, что в результате приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки. Взвешенное значение стоимости за 1 кв. м. по результатам пересчета составляет 974,37 руб/кв. м., итоговое значение стоимости объекта оценки – 1 739 251,69 руб.

Неверный расчет согласования результатов приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

2) Разброс скорректированных цен объектов – аналогов № 1-5 при пересчете по формуле таблицы 14.3 (стр. 88) составляет 71,42% (=1-(734,36/2569,69)*100%), что не соответствует значению в таблице 14.3.

5. В нарушении п.5 ФСО 3 противоречивая информация о разницы между скорректированными ценами объектов-аналогов вводит пользователя отчета в заблуждение.

На стр. 92 отчета указано, что разница между скорректированными ценами объектов-аналогов не должна превышать допустимые 30%. При этом, в расчетной таблице 14.6 (стр. 94) разброс скорректированных цен объектов-аналогов указан в значении 40%.

ПОЯСНЕНИЯ – отсутствуют.

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 41:01:0010116:89 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об

оценке рыночной стоимости от 21.12.2021 № 222-2/2021 в размере 1 678 760 руб. (один миллион шестьсот семьдесят восемь тысяч семьсот шестьдесят 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)