МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

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

№ 2

02.03.2022, время 16-00

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:

Дата подачи заявления	07.02.2022
Заявитель	Акционерное общество «Почта России» (Камчатский край, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 37, ОГРН 1197746000000, ИНН 7724490000)
Кадастровый номер объекта недвижимости кадастровый номер объекта недвижимости, его место нахождения и адрес (последнее - при наличии):	41:01:0010116:89, расположен по адресу (местоположение Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Карагинская, д. 54
Основание подачи заявления об оспаривании:	статья 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
Решение, принятое комиссией:	решение об отклонении заявления об оспаривании
Результаты голосования с указанием фамилий, имен и отчеств (последнее - при наличии) членов комиссии, принявших участие в голосовании:	Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости - 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: Шалагинова Мария Юрьевна - «против»; Козлова Ольга Александровна – «против»; Червяков Виктор Михайлович – «против» - единогласно.
Информация о самоотводе или отводе члена комиссии при голосовании (причины, решение об отводе члена комиссии	Не заявлено

(результаты голосования об отводе члена комиссии) (в случае если было принято решение о самоотводе или об отводе члена комиссии):

Выявленные комиссией нарушения требований статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и (или) требований к составлению и (или) к содержанию отчета об оценке и (или) требований к информации, используемой в отчете об оценке, а также требований к проведению оценки недвижимости, установленных федеральными стандартами оценки, с указанием номеров страниц отчета об оценке рыночной стоимости от 21.12.2021 № 222-2/2021, к которым имеются замечания (в случае принятия комиссией решения об отклонении заявления об оспаривании):

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 ЗУ 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%.

Председатель 09.03.2022 (дата подписания) _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко