МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

20.04.2022 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:

О рассмотрении заявления Стуковой Надежды Анатольевны (место проживания: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Ларина, д. 40, кв. 12-14), поступившего 21.03.2022 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 16.03.2022 № 3539/1-22, 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 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. - содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), 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 Закона об оценке, п. 20 ФСО 7:

На стр. 31 в таблице XIII-3 отчета у объекта аналога № 2 (кадастровый номер 41:01:0010120:2019) указан вид права – собственность. Однако согласно данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости по данному объекту указан вид права – аренда. На момент проведения работ по оценке объект аналог № 2 уже находился в аренде.

Необходимо применить корректировку в соответствии с указанным видом права – аренда.

2. В нарушение ст. 20 Закона об оценке, п. 5 ФСО 3:

В рамках сравнительного подхода в расчетной на странице 31 таблице XIII-3 отчета к объектам аналогам № 4 и № 5, имеющим коммуникации, оценщиком применяется понижающая корректировка в размере «-27,56%» и «-15,97%» соответственно. При этом на объекте оценки - земельном участке расположено функционирующее здание «Здание логистического центра» 41:01:0010114:5064 (подтверждено фотографиями в отчете), что ставит объект-оценки в равных условиях с объектами аналогами № 4 и № 5 в части обеспеченности инженерной инфраструктурой.

Отказ от применения корректировки на наличие коммуникаций для объекта оценки обосновывается в возражениях пунктом 1.13 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом от 07.06.2016 № 358, рекомендующим придерживаться такой характеристики при

определении кадастровой стоимости, как «Доступность инженерных сетей (близость инженерных сетей и условия подключения к ним)».

Вместе с тем Методические рекомендации (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»), в соответствии с которыми определяется рыночная стоимость объекта оценки (гл. VIII стр. 11 отчета) указывают, что при использовании метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, наиболее важными факторами стоимости являются <…> инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним.

Корректировка на наличие коммуникаций, используемая оценщиком, принята по Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки» (стр. 35 Отчета).

При этом, в Справочнике, используемом оценщиком, в замечаниях к разделу 9.3 «Элемент сравнения - наличие коммуникаций» авторы указывают, что «наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, делают его более привлекательным и существенно увеличивают его стоимость».

Таким образом, в нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3 оценщик ошибочно вносит понижающие корректировки в цены предложений аналогов № 4 и № 5, сопоставимых с объектом оценки по обеспеченности коммуникациями, что привело к искажению скорректированной величины рыночной стоимости аналогов на 31% и существенному занижению итоговой величины стоимости объекта оценки.

ПОЯСНЕНИЯ:

Майборода М.В., Шишкина А.Н:

1. Оценщик придерживается мнения, что все обременения и ограничения нивелируются. И в новых отчетах имеются ссылки на работы А.А. Слуцкого и Л.А. Лейфера, в которых такой фактор, как ограничение и обременение, не является ценообразующим, в связи с чем, не учитывается при расчете.

2. В статье 20 ФСО 7 написано, что застроенный земельный участок оценивается как незастроенный. Также пунктом 7.11 СПОД РОО 04-111-2020 установлено, что застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, т.е. их стоимость определяется без учета стоимости имеющихся улучшений, в том числе зданий, сооружений, сетей и коммуникаций на участке.

2. 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.

3. 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 16.03.2022 № 3539/1-22 в размере 9 100 000 рублей (девять миллионов сто тысяч рублей 00 копеек) 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