МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

11.05.2022 время 15:00 №1

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

Председатель комиссии	- Лебедева Светлана Валерьевна, заместитель Министра 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:

Представитель общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки»	- Щербаков Андрей Николаевич, директор общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки»

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Борисов Игорь Владимирович, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки» (в режиме телефонного звонка)
Представитель заявителя	- Казак Дмитрий Михайлович, представитель по доверенности Федоровского Александра Анатольевича

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления Федоровского Александра Анатольевича (место проживания: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Бохняка, д. 7, кв. 59), поступившего 18.04.2022 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка

кадастровый номер 41:01:0010112:29;

местоположение/адрес: Российская Федерация, Камчатский край, Петропавловск-Камчатский городской округ, город Петропавловск-Камчатский, улица Приморская, 98б;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: для эксплуатации зданий складов № 10 (лит Д и Ж);

площадь: 6 287 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 8 075 589,31 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 08.04.2022 № 177/22, подготовленном оценщиком 1 категории общества с ограниченной ответственностью ««Камчатский центр независимой оценки» Борисовым Игорем Владимировичем, являющейся членом саморегулируемой организации

Региональной ассоциации оценщиков, что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 00990, выданном 28.02.2017, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 3 480 000 руб. (три миллиона четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 56,91 %.

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:

1. Козлова О.А.:

- в нарушение ч. 1 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде.

Вместе с тем, заявление подано Федоровским Александром Анатольевичем, однако согласно данным ЕГРН земельный участок был продан 05.08.2021 Сапронову И.А.

- в нарушение ст. 20 ФЗ-135, п. 20 ФСО 7 на стр. 42 отчета у объекта аналога № 9 в информации о виде передаваемого права указано, что земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010126:2582 находится в частной собственности. Однако согласно данным ЕГРН данный земельный участок предоставлен в аренду АО «КРДВ».

На стр. 62 отчета информация о зарегистрированном праве собственности у объекта аналога № 9 отсутствует.

Лебедева С.В.:

- не учтена обеспеченность оцениваемого земельного участка инженерной инфраструктурой до границ земельного участка, что вводит пользователя отчета в заблуждение - в нарушении ст.11 135-ФЗ, п. 5 ФСО 3, и приводит к искажению рыночной стоимости.

В отчете об оценке на стр. 19 указано, что на оцениваемом земельном участке расположено здание Склада № 10, приведенные фотографии подтверждают

данный факт (стр. 18-19 отчета), что подтверждает наличие инженерной инфраструктуры (коммуникаций) до границ земельного участка, обеспечивающей фактическое использование земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (стр. 46 отчета).

На стр.19 отчета указывается, что «При оценке земельных участков в целях определения их кадастровой стоимости учитывается только возможность или не возможность подключения к коммуникациям».

На стр. 68 отчета оценщик указывает, что «земельный участок обеспечен инженерными коммуникациями, в случае если на нем расположен объект капитального строительства».

Наличие объекта капитального строительства на оцениваемом земельном участке свидетельствует о близости инженерных сетей у границы земельного участка и наличии возможностей подключения коммуникациям для эксплуатации земельного участка.

В таблице 16 присвоенные объекту оценки баллы (1) соответствуют отсутствию инженерной инфраструктуры (коммуникаций) до границ земельного участка.

Не учет инженерной инфраструктуры (коммуникаций) до границ земельного участка в отчете привел к существенному занижению стоимости объекта оценки на 1 350 000 руб. (при воспроизведении расчетов оценщика с учетом фактического наличия инженерной инфраструктуры рыночная стоимость объекта оценки составит 4 835 084 руб., а рассчитанная рыночная стоимость в отчете составила 3 480 000 руб.).

- на стр. 71 отчета в таблице 19 отсутствует итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

- на стр. 68 в таблице 14 местоположению объекта присвоен 1 балл, в таблице 16 местоположению объекта присвоено 3 балла.

ПОЯСНЕНИЯ:

Щербаков А.Н., Борисов И.В.:

1. Земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010112:29 был оценен без учета коммуникаций. У представленных в отчете объектов аналогов имеется подключение к коммуникациям, что следует из объявлений. И это учитывается в отчете.

2. Все характеристики об объектах аналогов были взяты из отчета ГКО. Согласно данным отчета ГКО у объекта аналога имелась информация о правах – собственность. В отчете ГКО информация об объекте аналоге была взята с сайта Авито.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Лебедева Светлана Валерьевна – «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 41:01:0010112:29 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 08.04.2022 № 177/22 в размере 3 480 000 руб. (три миллиона четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель комиссии _____ С.В. Лебедева
(подпись)

Секретарь _____ М.А. Луговенко
(подпись)