

ПРОТОКОЛ

ЗАСЕДАНИЯ КОМИССИИ ПО РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ О
РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НА
ТЕРРИТОРИИ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ
(ДАЛЕЕ – КОМИССИЯ)

Чита

16 ноября 2022 г.
10-30 часов

№ 2

Председательствовал

Первый заместитель председателя Правительства Забайкальского края –
Кефер Андрей Иосифович

Присутствовали:

Члены комиссии:

Руководитель Департамента государственного
имущества и земельных отношений
Забайкальского края

С.С. Быстров

Начальник отдела землеустройства, мониторинга
Земель и кадастровой оценки недвижимости Управления
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Забайкальскому краю

Т.С. Ашихмина

Помощник Уполномоченного по защите прав
предпринимателей в Забайкальском крае

Е.Ю. Ланцова

Начальник отдела по работе с обращениями
граждан аппарата Уполномоченного по правам
человека в Забайкальском крае

О.В. Кириллов

Начальник отдела прогнозирования доходов
Министерства финансов Забайкальского края

И.В. Примак

Председатель правления Забайкальской региональной
Общественной организации «Союз предпринимателей
Забайкальского края»

Э.П. Андреева

Руководитель Бюро по защите прав
предпринимателей и инвесторов при Забайкальском
региональном отделении общероссийской общественной
организации малого и среднего предпринимательства
«ОПОРА РОССИИ»

И.Н. Филиппова

Председатель Забайкальского регионального
отделения общероссийской организации
«Деловая Россия»

Л.С. Кузьмицкий

Директор ООО «Агентство оценки собственности»

А.У. Ортыков

Секретарь комиссии:

Юрисконсульт отдела государственной
кадастровой оценки КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр»

Е.А. Щербакова

Присутствующие на заседании комиссии и не являющиеся членами
комиссии:

ФИО	Место работы	Должность
О.А. Григорьева	КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр»	Оценщик 1 категории отдела государственной кадастровой оценки
Л.М. Додонова	Комитет по финансам администрации городского округа «Город Чита»	Начальник отдела доходов и взаимодействия с федеральными органами по исполнению бюджета
С.В. Дерябина	Представитель по доверенности Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края	Начальник отдела приватизации

О рассмотрении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта
недвижимости: земельного участка с кадастровым номером 75:32:000000:3243,
поступившего в комиссию 18.10.2022 (вх. № 05–10/2022) от заместителя
руководителя Департамента государственного имущества и земельных
отношений Забайкальского края (далее – Департамент) *****.

А.И. Кефер, С.С. Быстров, Т.С. Ашихмина, Е.Ю. Ланцова, О.В. Кириллов,
И.В. Примак, Э.П. Андреева, А.В., И.Н. Филиппова, Л.С. Кузьмицкий,
А.У. Ортыков.

Председатель комиссии А.И. Кефер объявил заседание комиссии открытым, доложил присутствующим о том, что на заседании присутствуют 9 членов комиссии. Таким образом, в соответствии с п.17 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ) и п. 3.6 Порядка организации деятельности и ведения делопроизводства в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного Председателем Комиссии 04.02.2021, заседание комиссии является правомочным и объявил о продолжении проведения заседания комиссии.

Наименование юридического лица, подавшего заявление и его основной регистрационный номер записи о государственной регистрации, адрес	Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края, ОГРН 1087536008801, Забайкальский край, город Чита, улица Амурская, 68
Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, его местонахождение и адрес	75:32:000000:3243, Россия, Забайкальский край, город Чита
Площадь объекта недвижимости	222969 кв.м.
Вид разрешенного использования	Для размещения солнечной электростанции.
Основание, по которому подано заявление	Установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, согласно акту определения кадастровой стоимости от 01.09.2021 года	6 740,35 руб.
Рыночная стоимость объекта недвижимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости от 25.07.2022 № 18481/22 (далее – отчет об оценке)	2 880 318,00 руб.
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости	48837,13%
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков, члены которой осуществили определение кадастровой стоимости объекта недвижимости (среднего значения удельного показателя), в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости	АССОЦИАЦИЯ «Межрегиональный союз оценщиков»

В ходе заседания комиссии предоставлено слово представителю по доверенности Департамента С.В. Дерябиной, руководителю Департамента С.С. Быстрову и оценщику 1 категории отдела государственной кадастровой оценки КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр» (далее – Учреждение) О.А. Григорьевой.

С.В. Дерябина – Мы обратились в Комиссию с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 75:32:000000:3243. До момента утверждения новой кадастровой стоимости земельного участка прежняя кадастровая стоимость составляла 32 647 120 руб. Мы обратились в Учреждение с заявлением о разъяснении кадастровой стоимости по ст. 20 Закона № 237-ФЗ, в результате его рассмотрения кадастровая стоимость объекта оценки была пересчитана и составила 1 906 384,95 руб. Так как новая кадастровая стоимость будет применяться с 01.01.2023, а Департаменту необходимо предоставить заявителю земельный участок в 2022 году, поэтому мы и обратились в комиссию по рассмотрению споров по определению кадастровой стоимости. Территориально земельный участок расположен в Черновском районе г. Читы. На наш взгляд, рыночная стоимость адекватная.

С.С. Быстров – Первоначально рассматриваемые земельные участки были не промышленного, а сельскохозяйственного назначения, поэтому особой ценности они не представляют. Дело в том, что Правительством было подписано соглашение о реализации инвестиционного проекта. После строительства солнечные батареи были зарегистрированы как объекты капитального строительства, в связи с чем у заявителей возникло право на выкуп земельного участка в собственность. Поскольку скорректированная кадастровая стоимость вступит в силу с 01.01.2023, Департаментом была проведена работа по приведению кадастровой стоимости в соответствии с рыночной. Кроме этого, возник второй вопрос: учредителем заявителей на выкуп является Австралия, которая относится к перечню недружественных стран. Соответственно, мы обратились в Правительство РФ за разъяснениями о порядке приобретения прав в отношении земельного участка. В настоящее время такое право не подтверждено. После подтверждения такого права мы считаем допустимым реализацию по той кадастровой стоимости, которая будет установлена, поэтому Департамент предлагает установить рыночную стоимость.

О.А. Григорьева – Учреждение с рыночной стоимостью земельного участка, представленной в отчете, согласны. Большое отличие между кадастровой стоимостью земельного участка, которая была посчитана массово в государственной кадастровой оценке, от рыночной объясняется принятым подходом и методом. В государственную кадастровую оценку объект оценки был посчитан затратным подходом и применен метод определения затрат на воспроизводство. В апреле 2021г. кадастровая стоимость земельного участка Учреждением была пересчитана по статье 20 Закона № 237-ФЗ сравнительным подходом методом типового (эталонного) объекта. На заседании комиссии проведено обсуждение данного вопроса, после обсуждения вопрос поставлен на открытое голосование.

Голосование:

За установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости:

А.И. Кефер – «за».

С.С. Быстров – «за».

Т.С. Ашихмина – «за».

Е.Ю. Ланцова – «за».

О.В. Кириллов – «за».

И.В. Примак – «за».

Э.П. Андреева – «за».

И.Н. Филиппова – «за».

Л.С. Кузьмицкий – «за».

А.У. Ортыков – «за».

Итоги голосования: «за» - 10, «против» - 0.

Комиссия приняла решение:

Удовлетворить заявление о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости: земельного участка с кадастровым номером 75:32:000000:3243, определить кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке.

А.И. Кефер подвел итоги голосования и объявил заседание комиссии закрытым.

Председатель комиссии

А.И. Кефер

Секретарь комиссии

Е.А. Щербакова