

ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

Чита

**20 декабря 2022 г.
14-30 часов**

№ 3

Председательствовал

Руководитель Департамента государственного имущества и земельных
отношений Забайкальского края – Быстров Сергей Сергеевич

Присутствовали:

Члены комиссии:

Начальник отдела землеустройства, мониторинга Земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю	Т.С. Ашихмина
Исполнительный директор ООО «Карта»	А.В. Васильев
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 Забайкальского регионального отделения общероссийской организации «Деловая Россия»	Л.С. Кузьмицкий
Директор ООО Агентство «Оценка+»	И.А. Бочкаев
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
С.И. Бычков	КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр»	Главный оценщик отдела государственной кадастровой оценки
А.В. Семигузова	Представитель по доверенности ООО «Храм»	Юрист

О рассмотрении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости: земельного участка с кадастровым номером 75:09:301901:2, поступившего в комиссию 07.12.2022 (вх. № 10–12/2022) от главы городского поселения «Город Краснокаменск» *****.

С.С. Быстров, Т.С. Ашихмина, А.В. Васильев, О.В. Кириллов,
И.В. Примак, Л.С. Кузьмицкий, И.А. Бочкаев

Председатель комиссии С.С. Быстров объявил заседание комиссии открытым, доложил присутствующим о том, что на заседании присутствуют 7 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	Администрация городского поселения «Город Краснокаменск», ОГРН 1057530016059, Забайкальский край, город Краснокаменск, 505
Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, его местонахождение и адрес	75:09:301901:2, Россия, Забайкальский край, р-н Краснокаменский, г. Краснокаменск, тер. Автодорога № 45б, 2
Площадь объекта недвижимости	132200 кв.м.
Вид разрешенного использования	Для разработки карьера камня «Билетайский»
Основание, по которому подано заявление	Установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на	4 396,05 руб.

01.01.2021	
Рыночная стоимость объекта недвижимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости от 25.11.2022 № 2022-358 (далее – отчет об оценке)	13 053 428,00 руб.
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости	296 838,76%
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	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

В ходе заседания комиссии предоставлено слово главному оценщику отдела государственной кадастровой оценки КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр» (далее – Учреждение) С.И. Бычкову и представителю по доверенности ООО «Храм» А.В. Семигузовой.

С.И. Бычков – Кадастровая стоимость земельного участка рассчитана Учреждением согласно требованиям Методических указаний о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017 в рамках затратного подхода и составляет 4 396,05 руб. Нарушений не выявлено.

В рассматриваемом Отчете оценщиком Секисовой Е.С. земельный участок с кадастровым номером 75:09:301901:2 идентифицирован как земельный участок из категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования для разработки карьера камня «Билетайский» и для расчетов отнесен к объектам производственного (индустриального) назначения (стр. 22 Отчета).

Для расчетов оценщиком обоснованно применен из трех возможных только сравнительный подход (стр. 29 Отчета). В Отчете приведен анализ рынка земель производственного (индустриального) назначения производственных районов г. Читы (стр. 23 Отчета).

Согласно анализу рынка Забайкальского края, выполненного Учреждением в рамках проведения оценки кадастровой стоимости земель населенных пунктов, примененные оценщиком в Отчете аналоги относятся к нижней ценовой категории земель производственного назначения, что соответствует классу и виду использования оцениваемого участка. Примененные корректировки в рамках использованного сравнительного подхода обоснованы и применимы для установленного вида назначения участка. Расчеты, описанные в Отчете, математических ошибок не содержат.

Результаты проверяемы. Источники информации приложены читаемы и проверяемы.

На момент проведения государственной кадастровой оценки сбор информации нашим Учреждением и рыночным оценщиком различается, но это не критично, так как отчет содержит информацию о минимальных стоимостях рыночной стоимости, сложившейся на указанный период. Рассматриваемый на заседании объект недвижимости нельзя отнести к коммерчески привлекательным объектам, поэтому анализ рынка, выполненный рыночным оценщиком и отраженный в Отчете, достаточен и применим для определения рыночной стоимости указанного земельного участка. Заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости подано заявителем в Комиссию в связи с тем, что при обращении в Учреждение в целях исправления технической ошибки в результатах кадастровой стоимости ошибок применения методики в расчетах Учреждения не выявлено.

С выводами рыночного оценщика я согласен. С доводами ООО «Храм» не согласен, поскольку есть отсылка на земли сельскохозяйственного назначения, т.е. как на самые дешевые. Я согласен с тем, что карьер не является «лакомым куском», но земли сельхозназначения - это совершенно другой тип назначения, и относить к нему оцениваемый объект только из-за дешевизны сельхозземель критически неправильно. Кроме того, в замечаниях ООО «Храм» есть отсылка на то, что окружение земельного участка — это СНТ. Если земельный участок посчитать с позиции стоимости земель СНТ, тогда стоимость его получится еще выше.

В своей работе Учреждение не допускает критических занижений или повышений стоимостей, подходим взвешенно. Я понимаю тот факт, что от арендатора зависит стоимость арендных платежей. Но мы, к сожалению, при проведении государственной кадастровой оценки этого не знаем, также не знаем и о договорных обязательствах. Информацией по собственникам Учреждение не владеет, мы не знаем историю для чего эта кадастровая оценка производится (для налога, для аренды или для других целей). Рыночный оценщик, на мой взгляд, дал исчерпывающие пояснения по всем замечаниям ООО «Храм», в частности, что Краснокаменск является территорией развития. Я не думаю, что арендатор ведет деятельность с привлечением такого актива, как земельный участок в ущерб себе, поскольку все возникающие его издержки закладывает в стоимость продукции.

Таким образом, Учреждение не возражает против установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

А.В. Семигузова – Я считаю, что кадастровая стоимость земельного участка установлена верно. Мы изучили отчет рыночного оценщика, в котором выявили массу недочетов. Считаем, что эти недочеты очень существенны, даже непонятно, как посчитана сумма корректировки, разъяснений нет. Я пересчитывала несколько раз, непонятно, откуда взялись эти цифры. По состоянию на 01.01.2023 кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере 1 800 000,00 руб. Мы считаем, что рыночная стоимость

объекта в размере 13 053 428 млн. руб. очень завышена, поскольку земельный участок представляет собой карьер, который расположен далеко от города, не имеет подъездных путей, нет нормальной асфальтированной дороги.

С.С. Быстров – Как нарушаются Ваши права в связи с изменением величины кадастровой стоимости?

А.В. Семигузова – Мы считаем, что результаты отчета должны быть основаны на правильных, логичных и проверяемых результатах оценки. В данном случае, результаты невозможно проверить. Представитель оценочной организации Учреждения пояснил, что рассматриваемый земельный участок нельзя отнести к землям категории сельскохозяйственного назначения. Мы можем использовать земельный участок только при наличии лицензии, которая выдается строго на конкретный муниципальный или государственный контракт, на указанные объемы работ и строго под конкретную деятельность, например, отсыпка верхнего слоя дороги.

А.В. Васильев – Администрация является собственником земельного участка, у нее имеются определенные права на распоряжение данным участком. У Вас не должно возникать вопросов в отношении деятельности Администрации в части его имущества. Вы выиграли торги (аукцион) на право заключения договора аренды на этот земельный участок, у вас есть установленная кадастровая стоимость в размере 4 396,05 руб., но ваша ставка зафиксирована, она не может измениться. А то, что администрация делает с кадастровой оценкой, на это она имеет полное право, и вы не имеете права указывать, что им делать.

А.В. Семигузова – Насколько я помню, в договоре аренды есть пункт 3.4 о том, что размеры арендной платы могут изменяться в случаях изменения кадастровой стоимости, но не чаще одного раза в год.

А.В. Васильев – Вы можете это сделать только по соглашению сторон потому, что заключили договор аренды на аукционе.

С.И. Бычков – История использования земельного участка ни собственником, ни арендатором, ни нами, ни оценщиком не учитываются. Рыночный оценщик не обладал информацией о том, для чего используется земельный участок, речь идет о свободном пользовании. С 2014 года кадастровая стоимость указанного земельного участка составляла 24 млн. руб., она не оспаривалась.

И.А. Бочкаев – Рыночный оценщик оценивает земельный участок по факту, он исходит из вида разрешенного использования и возможного потенциального использования земельного участка.

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:

С.С. Быстров – «за».

Т.С. Ашихмина – «за».

А.В. Васильев – «за».

О.В. Кириллов – «за».

И.В. Примак – «за».

Л.С. Кузьмицкий – «против».

И.А. Бочкаев – «за».

Итоги голосования: «за» - 6, «против» - 1.

Комиссия приняла решение:

Удовлетворить заявление о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости: земельного участка с кадастровым номером 75:09:301901:2, определить кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке.

С.С. Быстров подвел итоги голосования и объявил заседание комиссии закрытым.

Председатель комиссии

С.С. Быстров

Секретарь комиссии

Е.А. Щербакова