

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

19 апреля 2023 г.
11:00 часов

№ 5

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
Помощник Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Забайкальском крае	Е.Ю. Осипова
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
Директор ООО «Агентство оценки собственности»	А.У. Ортыков
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

О рассмотрении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости: земельного участка с кадастровым номером 75:06:000000:894, поступившего в комиссию 30.03.2023 (вх. № 03–03/2023) от представителя заявителя ***** – адвоката Коллегии адвокатов Республики Бурятия, Центральной адвокатской конторы г. Улан-Удэ *****

А.И. Кефер, С.С. Быстров, Е.Ю. Осипова, О.В. Кириллов,
И.В. Примаков, А.У. Ортыков, И.А. Бочкаев

Председатель комиссии А.И. Кефер 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.

Фамилия, имя, отчество физического лица, адрес	***** *****
Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, его местонахождение и адрес	75:06:080346:229, Забайкальский край, Забайкальский край, район, пгт. Забайкальск
Площадь объекта недвижимости	123 145 кв.м.
Вид разрешенного использования	Гостиничное обслуживание
Основание, по которому подано заявление	Установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2021	100 358 443,15 руб.
Рыночная стоимость объекта недвижимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости от 12.01.2023 № 39/23 (далее – отчет об оценке)	18 225 000,00 руб.

Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости	81,84 %
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 «Русское общество оценщиков»

В ходе заседания комиссии предоставлено слово руководителю Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (далее -Департамент) С.С. Быстрову и главному оценщику отдела государственной кадастровой оценки КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр» (далее – Учреждение) С.И. Бычкову.

А.И. Кефер: У членов комиссии есть основания не согласиться с оценкой или основания полагать о том, что она выполнена некачественно?

С.С. Быстров – Стоимость, рассчитанная в рамках проведенной работы рыночным оценщиком, не может быть рекомендована для целей оценки – установления кадастровой стоимости в размере рыночной по следующим основаниям:

1. Оценщиком нарушен принцип достаточности при анализе рынка объекта оценки (собрано недостаточное количество информации, информация не надлежащего качества);

2. Оценщик вводит пользователя Отчета об оценке в заблуждение, выдавая ложные доводы за достоверные (аналоги не соответствуют сегменту рынка, не установлен достоверный диапазон рыночной цены, применяемые справочные источники интерпретируется произвольно в разрез логики применения этих справочников) и строя на этом итоговый расчет;

3. Оценщиком не обосновано применение подходов и методов (при скудности собранной рыночной информации он должен был вовсе отказаться от оценки), в результате чего итоговые расчетные данные, полученные при применении этих подходов и методов, не обоснованы.

По данным основаниям я возражаю против установления кадастровой стоимости в размере рыночной на основании результатов рассматриваемого Отчета об оценке.

С.И. Бычков – По первому пункту предоставленных рыночным оценщиком пояснений могу сказать следующее, по Федеральным стандартам оценки (далее – ФСО), которые не применил рыночный оценщик и дал неполное пояснение по указанному пункту. Учреждение обратились в Саморегулируемую организацию оценщиков (далее – СРО) с жалобой в порядке ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ). В настоящее

время ответ не получен. По факту применения рыночной информации рыночный оценщик в своих пояснениях сообщает, что для установления рыночной стоимости информация, которая была необходима для проведения оценки, является достаточной, но это неверно. Было выбрано 5 аналогов, из них подходящими по критериям отбора самого оценщика подходят только 2 и взято для расчёта - 2. По третьему пункту пояснений рыночный оценщик написал, что в отчете обоснования применения имеются. Да имеются, но это теория, и теории много. Отчеты достаточно объемные, но в применении к конкретному объекту есть нарушения. Например, рынок состоит из 2 аналогов, и на основании этого делаются заключения о диапазоне цен, и в аналогии берутся эти 2 объекта. По факту нарушен принцип достаточности, по которому никакая иная дополнительная информация не способна повлиять на результаты оценки. Учреждение при выполнении государственной кадастровой оценки точно так же собирали аналоги для применения сравнительного подхода. И в нашем Учреждении содержится гораздо больше аналогов на тот же самый период времени.

А.И. Кефер: Государственная кадастровая оценка на указанный объект недвижимости составила кадастровую стоимость в размере 100 358 443,15?

С.И. Бычков: Да. Также на данном земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства, то есть это чистый земельный участок с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание».

А.И. Кефер: Заявители распоряжаются земельным участком с ограниченным сроком использования?

С.С. Быстров: Договор аренды заключен сроком на 5 лет.

С.И. Бычков: Кадастровая стоимость, по которой сделан рыночный отчет и которую оспаривает заявитель, действовала по состоянию на прошлый год и закончила свое действие в январе этого года. Так как Учреждение выполняло кадастровую оценку земельных участков 2 года подряд, на сегодняшний момент по объекту оценки действует другая величина кадастровой стоимости. На этот объект был заключен договор аренды по результатам торгов, даже изменение сейчас кадастровой стоимости в размере рыночной не повлияет на итоговый результат на то, что хочет заявитель, то есть пересмотра арендных платежей. Кадастровая стоимость земельного участка на 01.01.2021 была 100 358 443,15 руб., а на 01.01.2022 составила 37 865 856,05 руб. В части такого изменения могу пояснить, что были применены иные методики расчета, то есть изменены методические указания о государственной кадастровой оценке. В случае оспаривания решения Комиссии в суде нами будут проведены повторные проверки отчетов оценки, экспертизы. При этом у заявителя имеется возможность обратиться в Учреждение по рассмотрению обращений в рамках статей 20, 21 Закона № 237-ФЗ. Но ниже уровня актуальной кадастровой стоимости рыночную стоимость снизить очень проблематично, имея в виду текущие стоимости в пгт. Забайкальск.

А.И. Кефер: Получается, что заявитель какое-то время выплачивал арендные платежи с повышенной кадастровой стоимости?

С.С. Быстров: Аренда к кадастровой стоимости не привязана, поскольку это результат торгов.

А.И. Кефер: Какие предложения по данному заявлению у всех членов комиссии?

С.С. Быстров: Предлагаю отказать в удовлетворении заявления, поскольку рыночная стоимость объекта оценки существенно занижена.

И.В. Примак: Учитывая то, что поступило обращение главы городского поселения «Забайкальское», в котором они утверждают, что в случае принятия комиссией положительного решения по поступившему заявлению увеличатся массовые заявления от арендаторов, что повлечет за собой выпадающие доходы бюджета, я тоже возражаю в удовлетворении заявления и поддерживаю позицию главы городского поселения «Забайкальское».

А.И. Кефер: Имеются ли противоположные предложения среди участников комиссии?

Е.Ю. Осипова: Я буду голосовать за пересмотр кадастровой стоимости. Представленный отчет о рыночной стоимости не оспорен, соответственно, нет оснований его не принимать. Пояснения о выявленных нарушениях в отчете дает заинтересованное лицо, которое напрямую устанавливает кадастровую оценку на территории Забайкальского края.

А.И. Кефер: В чем конкретно лицо заинтересовано?

Е.Ю. Осипова: Это организация уполномоченная на определение кадастровой стоимости.

А.И. Кефер: По-моему, это организация, которая напрямую заинтересована в установлении справедливой кадастровой оценки.

Е.Ю. Осипова: Сначала кадастровая стоимость была 100 млн., а через несколько месяцев с применением других методик стала 37 млн. Поэтому возникают вопросы.

С.И. Бычков: Необходимо также учитывать, что у данного земельного участка очень большая площадь, более 12 га. Кроме этого, разница в величинах кадастровой стоимости обусловлена массовостью оценки.

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 – «против»

С.С. Быстров – «против».

Е.Ю. Осипова – «за».

О.В. Кириллов – «против».

И.В. Примак – «против».

А.У. Ортыков – «против».

И.А. Бочкаев – «против».

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

Комиссия приняла решение:

Отклонить заявление о пересмотре кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 75:06:080346:229 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