

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

Чита

07 ноября 2023 г.
14-00 часов

№ 6

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

Председатель Забайкальского регионального отделения
общероссийской общественной организации
«Деловая Россия»

Л.С. Кузьмицкий

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 заявлений о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости: земельных участков с кадастровыми номерами: 75:32:030805:26, 75:32:030805:51, 75:32:030805:52 поступивших в комиссию 17.10.2023 (вх. №№ 10–10/2023, 11-10/2023, 12-10/2023) от представителя заявителя ***** , действующего на основании доверенности от 14.08.2023.

А.И. Кефер, С.С. Быстров, Е.Ю., Т.С. Ашихмина, Л.С. Кузьмицкий,
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 8 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.

1. Заявление вх. № 10–10/2023 от 17.10.2023	
Заявитель, юридический адрес	***** *****
Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, его местонахождение и адрес	75:32:030805:26, Забайкальский край, г. Чита, ул. Курнатовского, дом 25, строение 3
Площадь объекта недвижимости	1216 кв.м.
Вид разрешенного использования	Для обслуживания и использования нежилых помещений (магазин)
Основание, по которому подано заявление	Установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2022	4 552 801,28 руб.
Рыночная стоимость объекта	1 683 000,00 руб.

недвижимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости от 05.10.2023 № 3328-09-2023-А/75 (далее – отчет об оценке)	
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости	63,04 %
2. Заявление вх. № 11–10/2023 от 17.10.2023	
Заявитель, юридический адрес	***** *****
Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, его местонахождение и адрес	75:32:030805:51, Забайкальский край, г. Чита, ул. Курнатовского, дом 25, строение 1,2
Площадь объекта недвижимости	4 662 кв.м.
Вид разрешенного использования	Для обслуживания и использования нежилых помещений (магазин)
Основание, по которому подано заявление	Установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2022	14 578 400,34 руб.
Рыночная стоимость объекта недвижимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости от 05.10.2023 № 3328-09-2023-А/75 (далее – отчет об оценке)	4 586 000,00 руб.
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости	68,55 %
3. Заявление вх. № 12–10/2023 от 17.10.2023	
Заявитель, юридический адрес	***** *****
Кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, его местонахождение и адрес	75:32:030805:52, Забайкальский край, г. Чита, ул. Курнатовского, дом 25, строение 1,2
Площадь объекта недвижимости	495 кв.м.

Вид разрешенного использования	Для обслуживания и использования нежилых помещений (магазин)
Основание, по которому подано заявление	Установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2022	2 090 518,65 руб.
Рыночная стоимость объекта недвижимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости от 05.10.2023 № 3328-09-2023-А/75 (далее – отчет об оценке)	685 000,00 руб.
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости	67,23 %

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.

С.С. Быстров – Уважаемые члены комиссии на рассмотрение комиссии поступило три заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости на три земельных участка с кадастровыми номерами: 75:32:030805:52, 75:32:030805:51 и 75:32:030805:26, расположенных по адресу: г. Чита, ул. Курнатовского, дом 25, строения 1,2,3. Заявитель обратился в порядке статьи 22 Закона № 237-ФЗ просит установить кадастровую стоимость в размере рыночной для всех объектов недвижимости. Основанием для оспаривания кадастровой стоимости является рыночный отчет № 3328-09-2023-А/75 от 05.10.2023. Заявитель просит снизить кадастровую стоимость до размера рыночной стоимости.

Учреждением, которым проводилась государственная кадастровая оценка подготовлены возражения (пояснения к рыночному отчету № 3328-09-2023-А/75 от 05.10.2023). Основной аспект возражений заключается в том, что в рыночном отчете, представленном заявителем, применены аналоги, не соответствующие по виду использования земельных участков, сделаны ошибки при идентификации основных ценообразующих характеристик при расчете корректировок на вид использования, на район расположения в городе, на расположение относительно «красной линии».

С.И. Бычков – На рассмотрение Учреждению был предоставлен один рыночный отчет на три земельных участка. Основные замечания по рыночному отчету заключается в следующем:

1. в результате в аналитике и расчетах оценщика применены аналоги, не соответствующие по виду использования оцениваемым земельным участкам и, наоборот, не применены иные, находящиеся в открытом доступе, рыночные предложения продаж, наиболее сопоставимые с оцениваемыми объектами;

2. оценщиком также сделаны ошибки при идентификации основных

ценообразующих характеристик при расчете корректировок на вид использования, на район расположения в городе, на расположение относительно «красной линии», это связано с тем, оценщик не знает города Чита. Например, в рыночном отчете оценщиком для объекта оценки коммерческого назначения, расположенного в центре города (ул. Курнатовского, 25) взят аналог, находящийся по адресу ул. Энергетиков, пос. Грес (окраина города), вторым аналогом взят земельный участок, расположенный по адресу: ул. Толчина (окраина Ингодинского района), при этом практически не делаются никакие корректировки.

Указанные нарушения значительно исказили итоговое значение стоимости. В результате этих нарушений допущено значительное занижение итоговой расчетной стоимости объектов оценки. Исходя из расчетов рыночного оценщика цена за 1 кв.м. земельного участка коммерческого назначения составляет 980 руб. При этом в настоящее время земельные участки под ИЖС в городе Чита варьируется от 1500 до 2000 руб. за 1 кв.м. В связи с чем просим отказать в пересмотре кадастровой стоимости в отношении рассматриваемых на заседании объектов недвижимости.

С.С. Быстров: Хочу заметить, что на рассматриваемых земельных участках, располагается торговый центр «Город мастеров», которые не предполагают их использование в иных целях. Несмотря на выявленные замечания в отчете земельный участок коммерческого назначения в центре города не может стоить 1 500 000,00 руб.

А.И. Кефер: Коллеги, может у кого-то имеется более узкое профессиональное мнение по рассматриваемому вопросу.

А.У. Ортыков: Я согласен с мнением главного оценщика КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр», нельзя сравнивать несравнимые объекты по территориальному признаку и по основным характеристикам. Любой оценщик, который живет в Чите, и даже не специалисты в оценочной деятельности подтвердят, что объекты не сопоставимы по цене и по характеристикам.

Л.С. Кузьмицкий: Я согласен с мнением оценщиков, поскольку при пересчете по данным рыночного отчета стоимость за 1 кв.м. земельного участка составляет 1380 руб. На данный момент таких цен на объекты коммерческого назначения (земельные участки) в этом районе города нет. У меня вопрос к главному оценщику Учреждения. В каком процентном соотношении идет отклонение рыночной стоимости от кадастровой?

С.И. Бычков: От 63-69 % по всем рассматриваемым объектам.

Л.С. Кузьмицкий: Тогда кадастровая стоимость вполне адекватная.

С.И. Бычков: Хочу добавить, что во избежание повторения нарушений в дальнейшем, Учреждением будет направлена жалоба на действия рыночного оценщика в Ассоциацию «Саморегулируемую организацию оценщиков «Экспертный совет» по фактам грубейших нарушений при осуществлении оценочной деятельности.

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».

Т.С. Ашихмина – «против».

Л.С. Кузьмицкий – «против».

О.В. Кириллов – «против».

И.В. Примак – «против».

А.У. Ортыков – «против».

И.А. Бочкаев – «против».

Итоги голосования: «за» - 0, «против» - 8.

Комиссия приняла решение:

Отклонить заявления о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 75:32:030805:26, 75:32:030805:51, 75:32:030805:52 в размере их рыночной стоимости, установленных 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