



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

ПРОТОКОЛ

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

18.09.2020

№ 1

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

- Председатель комиссии - Шалагинова Мария Юрьевна,
заместитель Министра – начальник отдела
правового обеспечения Министерства
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 - Лобановская Светлана Максимовна,
консультант отдела земельных отношений
Министерства имущественных и
земельных отношений Камчатского края
- Член комиссии - Кукушкин Руслан Николаевич,
помощник Уполномоченного при
Губернаторе Камчатского края по защите
прав предпринимателей
- Член комиссии - Червяков Виктор Михайлович,

исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Камчатского края»

Присутствовали:

Лицо, осуществившее - Осокин Владимир Михайлович, оценщик
определение рыночной 1-й категории, генеральный директор
стоимости общества с ограниченной
ответственностью «Агентство финансовых
консультантов «Концепт»»

Представитель бюджетного - Данилова Галина Владимировна,
учреждения, осуществившего начальник отдела государственной
определение кадастровой кадастровой оценки краевого
стоимости государственного бюджетного
учреждения «Камчатская государственная
кадастровая оценка»

Представитель бюджетного - Капитонова Екатерина Георгиевна,
учреждения, осуществившего ведущий специалист отдела
определение кадастровой государственной кадастровой оценки
стоимости краевого государственного бюджетного
учреждения «Камчатская государственная
кадастровая оценка»

Представитель заявителя - представитель по доверенности общества
с ограниченной ответственностью
«Тополовый парк»

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Тополовый парк» (место нахождения: Камчатский край, Елизовский район, территория ТРК «Зеленовские озера», ОГРН 1164101053137) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101012:1520, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, Камчатский край, р-н Елизовский, Елизовское лесничество, квартал 81 часть выдела 3, квартал 84 части выделов 2, 10 Паратунского участкового лесничества, поданного 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 01.01.2019 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в соответствии с отчетом № 1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе

земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Камчатского края, утвержденным 13.09.2019.

2. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Тополовый парк» (место нахождения: Камчатский край, Елизовский район, территория ТРК «Зеленовские озера», ОГРН 1164101053137) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101012:1524, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский район, Елизовское лесничество, квартал 77 части выделов 3, 11 Паратунского участкового лесничества, поданного 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 01.01.2019 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в соответствии с отчетом № 1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Камчатского края, утвержденным 13.09.2019.

3. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Тополовый парк» (место нахождения: Камчатский край, Елизовский район, территория ТРК «Зеленовские озера», ОГРН 1164101053137) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101103:1069, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский район, п. Термальный, поданного 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 01.01.2019 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в соответствии с отчетом № 1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Камчатского края, утвержденным 13.09.2019.

Председательствующая открыла заседание, объявила присутствующих.

На заседании присутствует четыре члена комиссии из семи, что составляет не менее половины от общего состава комиссии, в связи с чем заседание является правомочным.

Председательствующий сообщил о необходимости заявить самоотвод, отвод

члена комиссии при наличии заинтересованности в исходе голосования. Самоотвода, отвода членами комиссии, заявителем не заявлено.

Председательствующий огласил повестку дня.

1.1 СЛУШАЛИ:

Шалагинову М.Ю. - о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер 41:05:0101012:1520;

местоположение/адрес: Российская Федерация, Камчатский край, р-н Елизовский, Елизовское лесничество, квартал 81 часть выдела 3, квартал 84 части выделов 2, 10 Паратунского участкового лесничества;

разрешенное использование: для использования по назначению участков лесного фонда, для иного использования;

категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов;

площадь участка: 141250 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка в размере 48 481 237,50 руб. утверждена на основании отчета краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка» № 1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Камчатского края, утвержденного 13.09.2019, по состоянию на 01.01.2019.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 05.08.2020 № 2787-20/1/к, подготовленном оценщиком 1-ой категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Акимовым Иван Анатольевич, являющимся членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 22.07.2020 № 0000344, и оценщиком 1-ой категории, генеральным директором общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Осокиным Владимиром Михайловичем, являющимся членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 22.07.2020 № 0000365, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 3 200 000,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2019.

Рыночная стоимость отличается от кадастровой стоимости на 93,40 %.

1.2 СЛУШАЛИ:

Шалагинову М.Ю. - о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер 41:05:0101012:1524;

местоположение/адрес: Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский район, Елизовское лесничество, квартал 77 части выделов 3, 11 Паратунского

участкового лесничества;

разрешенное использование: осуществление рекреационной деятельности, для иного использования;

категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов;

площадь участка: 255799 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка в размере 87 797 890,77 руб. утверждена на основании отчета краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка» № 1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Камчатского края, утвержденного 13.09.2019, по состоянию на 01.01.2019.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 05.08.2020 № 2787-20/1/к, подготовленном оценщиком 1-ой категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Акимовым Иваном Анатольевичем, являющимся членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 22.07.2020 № 0000344, и оценщиком 1-ой категории, генеральным директором общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Осокиным Владимиром Михайловичем, являющимся членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 22.07.2020 № 0000365, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 4 800 000,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2019.

Рыночная стоимость отличается от кадастровой стоимости на 94,53 %.

ВЫСТУПИЛИ:

Шалагинова М.Ю., Козлова О.А. – обратились к Осокину В.М. за пояснениями по следующим вопросам:

1. На странице 56 таблицы XIII-5 пункт 1 «Оцениваемое право» у аналога 1 указана корректировка 9,89 % - из расчета аренда 49 лет для вида разрешенного использования 5, 6, 7, 17 (офисно-торговое использование) показатель 0,91, при этом для аналога 1 вида разрешенного использования 9 (промназначение) – показатель должен быть 0,92 и корректировка должна быть равна 8,7% в соответствии с таблицей 20 на странице 59 отчета.

2. В отчете, направленном на рассмотрение в 2019 году, объект-аналог на странице 27 строки 9 таблицы XIII-1 был указан с предполагаемым назначением «рекреационная деятельность», в отчете, предоставленном в этот раз, данный земельный участок используется с предполагаемым назначением «офисно-торговое – земли населенных пунктов», при этом в примечании указано что данная информация уточнялась по телефону 28.09.2017 года.

3. Принцип выбора объектов-аналогов не понятен: на странице 22 отчета содержится информация о том, что имеются объекты-аналоги, вместе с тем в таблице на страницах 24 – 29 в таблице XIII-1 нет ни одного объекта с предполагаемым назначением «рекреационная деятельность».
4. На 23 странице 19 объектов-аналогов, а в таблице XIII-1 приведено объектов-аналогов 17.
5. Объект-аналог 1 находится в г. Петропавловске-Камчатском, а к нему в таблице XIII-3 на странице 48 применен коэффициент корректировки на местоположение, указанный на странице 39.
6. На странице 48 имеется корректировка на изъяны рельефа, обоснование, содержащее характеристики рельефа, не приведено.

ПОЯСНЕНИЯ:

Осокин В.М., представитель заявителя- дали следующие пояснения:

1. В результате применения коэффициента на вид разрешенного использования все объекты-аналоги приводятся к виду использования «рекреационная деятельность», следовательно применение показателя 0,91 и корректировки 9,89 % является правильным; на странице 59 имеется таблица сопоставимых видов разрешенного использования, в которой содержится информация о принадлежности к группе видов, к которой могут применяться указанные корректировки.
2. Сведения были уточнены, в рассматриваемом отчете содержится корректная информация.
3. Из отчета требуется исключить абзац о наличии информации об объектах-аналогах.
4. Техническая ошибка.
5. В отчете приведены материалы имеющихся исследований.
6. Подтверждает, что корректировка уместна.

Данилова Г.В., Капитонова Е.Г. – представители бюджетного учреждения, осуществившего кадастровую оценку, не сопоставляют отчет об оценке кадастровой стоимости рассматриваемому и отчет об определении рыночной стоимости, пояснений и замечаний к отчету об определении рыночной стоимости бюджетное учреждение не дает.

РЕШИЛИ:

- 1.1. В связи с равенством голосов в соответствии с пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, решение принято в пользу заявителя: принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101012:1520 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 05.08.2020 № 2787-20/1/к в размере 3 200 000,00 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2019.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова Мария Юрьевна - «против»;
Козлова Ольга Александровна - «против»;
Кукушкин Руслан Николаевич - «за»;
Червяков Виктор Михайлович - «за».

РЕШИЛИ:

1.1. В связи с равенством голосов в соответствии с пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, решение принято в пользу заявителя: принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101012:1524 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 05.08.2020 № 2787-20/1/к в размере 4 800 000,00 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2019.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова Мария Юрьевна - «против»;
Козлова Ольга Александровна - «против»;
Кукушкин Руслан Николаевич - «за»;
Червяков Виктор Михайлович - «за».

2. СЛУШАЛИ:

Шалагинову М.Ю. - о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер 41:05:0101103:1069;

местоположение/адрес: Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский район, п. Термальный;

разрешенное использование: гостиничное обслуживание;

категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов;

площадь участка: 23861 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка в размере 8 575 166,18 руб. утверждена на основании отчета краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка» № 1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Камчатского края, утвержденного 13.09.2019, по состоянию на

01.01.2019.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 06.08.2020 № 2788-20/1/к, подготовленном оценщиком 1-ой категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Акимовым Иваном Анатольевичем, являющимся членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 22.07.2020 № 0000344, и оценщиком 1-ой категории, генеральным директором общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Осокиным Владимиром Михайловичем, являющимся членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 22.07.2020 № 0000365, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 1 700 000,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2019.

Рыночная стоимость отличается от кадастровой стоимости на 80,18 %.

ВЫСТУПИЛИ:

Шалагинова М.Ю., Козлова О.А. – обратились к Осокину В.М. за пояснениями по следующим вопросам:

1. На странице 22 имеется указание на 19 объектов-аналогов, а в таблице XIII-1 приведено объектов-аналогов 17.

ПОЯСНЕНИЯ:

Осокин В.М., представитель заявителя - дали следующие пояснения:

1. Техническая ошибка.

РЕШИЛИ:

2. Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101103:1069 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 06.08.2020 № 2787-20/1/к в размере 1 700 000,00 руб. на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2019.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова Мария Юрьевна - «за»;

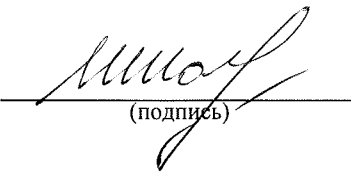
Козлова Ольга Александровна - «за»;


Кукушкин Руслан Николаевич - «за»;

Червяков Виктор Михайлович - «за».

Единогласно.

Председательствующий объявил заседание закрытым.

Председатель 23.09.2020  М.Ю. Шалагинова
(дата подписания) (подпись)

Секретарь  С.М. Лобановская
(подпись)