



Комиссия по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой
стоимости на территории Республики
Карелия

Российская Федерация
Республика Карелия
**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**
Герцена ул., д. 13, Петрозаводск, 185035
тел.: (8142) 782 459, факс: (8142) 761 095
e-mail: gki@karelia.ru

от 27 АПР 2021 г. № 50AP/4.2-ММД'

РЕШЕНИЕ
комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости на территории Республики Карелия

г. Петрозаводск

На заседании комиссии присутствовали:

Заместитель Председателя комиссии:	Климова Мария Александровна Первый Заместитель Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия
Члены комиссии:	Гнетова Елена Георгиевна, уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Карелия Несговоров Валерий Евгеньевич, Заместитель руководителя Управления Федеральной налоговой службы по Республике Карелия Ухлинов Леонид Никандрович, член Общественного экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в Республике Карелия
Секретарь комиссии:	Бира Олеся Игоревна заместитель начальника управления - начальник отдела земельных ресурсов, правовой, кадровой работы, администрирования и делопроизводства
Иные присутствующие лица:	Тойвонен Роман Юрьевич, представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» ЧПО Блинникова Е.А. (оценщик)

На заседании, проведенном 20 апреля 2021 года, комиссией по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой стоимости на территории Республики Карелия (далее –

комиссия) рассмотрено заявление от 30.03.2021 года (вх. № 3505 от 31.03.2021), о рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0010108:4, расположенного по адресу: Республика Карелия, город Петрозаводск, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 10:01:010108.

Заявитель: ООО «Онега Палас», адрес регистрации: 185035, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Куйбышева, д. 26, почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Глинищевский пер., д. 3, ком. 405 (ОГРН 1061001075321).

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0010108:4; площадь 10 478 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «для строительства гостиничного комплекса».

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 57 257 794 рублей 57 копеек.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере равном его рыночной стоимости 37 045 000 рублей.

Отклонение от кадастровой стоимости составляет – 37 %.

В комиссию представлен Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 29.03.2021 года № ДЕ-ОН/2021-0003/2 подготовленный ООО «Дженерал Эксперт» (оценщик Куртеев А.В.).

Справочно:

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: ассоциация саморегулируемая организация свободных оценщиков СРОО «СВОД» (620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 07.04.2021 года № 4149/14.2-11/МИЗО.

Мотивированные замечания к Отчету об оценке Администрацией не представлены.

В соответствии с письмом от 09.04.2021 года (исх. № 1764/5.1-08/УЗР-и) Администрация не придерживается позиции относительно пересмотра в сторону уменьшения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Уведомление о проведении заседания Комиссии размещено на сайте Министерства.

Представителем ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» был разъяснен порядок определения государственной кадастровой оценки в отношении объекта недвижимости, результаты определения которой оспариваются.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что:

1.

В соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки

... Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности ... Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение

(статья 11)

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 299:

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена ... содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов

(пункт 5).

Однако:

1. В соответствии с информацией, приведенной на странице 39 Отчета об оценке, оценщик для расчета корректировки на «Площадь участка» использует формулу в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Коэффициент капитализации». ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Авторы: Л.А.Лефер, Крайникова Т.В. – Нижний Новгород, 2017, **при этом**, оценщиком без должного внимания оставлены пояснения автора справочника, в части того, что минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью – 1 000 м.кв.. площадь аналога № 2 меньше 1 000 кв.м., а на страницах 190 – 191 автор справочника поясняет, что «... не следует экстраполировать при меньшей площади объекта оценки и/или объекта аналога. В противном случае модель выдаст неверные результаты корректировки».

2. В соответствии с информацией, приведенной на странице 37 Отчета об оценке – «наличие зарегистрированных в установленном порядке законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения ... продажа объектов недвижимости с ограничениями прав требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене предложения ...», при этом указывая в расчетной таблице № 21 на странице 47 Отчета об оценке на наличие у объекта аналога № 3 действующих обременений, какой либо корректировки по отношению к ним оценщик не применяет.

3. В соответствии с информацией, приведенной на страницах 47 – 48 Отчета об оценке, в отношении объекта – аналога № 2 в связи с наличием коммуникаций, оценщиком применена понижающая корректировка, что не является объективным ввиду того, что в соответствии с информацией, приведенной на страницах 51 – 59 Отчета об оценке отсутствует информация достоверно указывающая на отсутствие у остальных объектов аналогов подключения к коммуникациям.

Справочно:

В соответствии с позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (Постановление от 25.06.2013 г. №10761/11) – при определении рыночной стоимости для установления ее в качестве кадастровой необходимо обеспечить сопоставимость результатов. При определении кадастровой стоимости земельных участков кадастровый Оценщик также учитывает только возможность подключения к коммуникациям на основе картографических данных об обеспеченности инженерной инфраструктурой района расположения конкретного объекта оценки.

2.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611:

доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов ...

(подпункт А пункта 23).

Очевидно, что оцениваемый земельный участок, с разрешенным видом использованием «для строительства гостиничного комплекса», является объектом недвижимости генерирующим или способным генерировать денежные потоки, соответственно, в данном конкретном случае, применение доходного подхода является логичным.

Данное обстоятельство, подтверждается содержанием статьи Едрисовой О. «Типичные ошибки в отчетах для целей оспаривания кадастровой стоимости». Бюллетень – Экономика недвижимости. Оценка, № 252, март 2016 года.

Принимая во внимание, что процесс определения рыночной стоимости объекта недвижимости предполагает возможность более индивидуально рассмотреть оцениваемый объект, с точки зрения подходов применяемых при оценке земельных участков (как застроенных, так и не застроенных), оценщик для более достоверного расчета, в соответствии с положениями Распоряжения Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-Р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», обязан был использовать Доходный подход «Метод остатка», либо обосновать отказ от его использования.

Справочно:

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

(пункты 4 и 5 Методических рекомендаций).

Однако, оценщик использовал для определения рыночной стоимости исключительно сравнительный подход, при этом абсолютно проигнорировав то обстоятельство, что оцениваемый земельный участок застроен улучшениями, соответствующими его наиболее эффективному использованию и способными приносить доход.

Источником информации о доходах, приносимых единым объектом недвижимости, могла, например, послужить информация об арендных ставках, по которым сдаются в аренду аналогичные объекты недвижимости.

Данный вывод также подтверждается и мнением самого оценщика, приведенного им на странице 54 Отчета об оценке от 29.03.2021 года № ДЕ-ОН/2021-0003/1 в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 10:01:0010108:10 расположенного непосредственно в пределах координат объекта оценки:

«... необходимо отметить уникальность местоположения Объекта оценки, не позволяющую корректно подобрать достаточное количество объектов-аналогов для реализации сравнительного подхода: гостиница «Онега-палас» располагается на берегу Онежского озера, в шаговой доступности от гостиницы находятся главная улица города Петрозаводска — проспект Ленина, музеи, театры, памятники архитектуры, торговые центры.

Также необходимо отметить, что земельные участки под коммерческую застройку обладают уникальными ТЭП, определенными в соответствии с ГПЗУ, что делает основным критерием сравнения их доходность, зависящую от плотности застройки, состава площадей и т.д. Однако, подобная информация об объектах-аналогах, даже если бы они присутствовали, является закрытой.

На основании вышеизложенного, реализация сравнительного подхода при оценке земельного участка представляется невозможной.

Таким образом, можно сделать вывод, что достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов недоступна, применение сравнительного подхода невозможно ...»

Таким образом, Отчет об оценке от 29.03.2021 года № ДЕ-ОН/2021-0003/2 рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0010108:4 расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 10:01:01 01 08 выполнен с нарушениями положений законодательства об оценочной деятельности и требований Федеральных стандартов оценки, влияющими на итоговую стоимость объекта оценки.

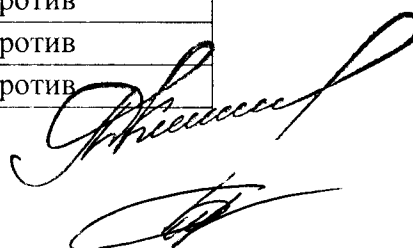
По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Отклонить заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0010108:4 в размере равном его рыночной стоимости.

Итоги голосования о принятии решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости:

Климова М.А.	Против
Гнетова Е.Г.	Против
Ухлинов Л.Н.	Против
Несговорев В.Е.	Против

Заместитель председателя комиссии
Секретарь комиссии



М.А.Климова
О.И.Бира