МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

19.01.2022 16:00 №2

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

Председатель комиссии	- Шалагинова Мария Юрьевна, начальник отдела правового обеспечения - заместитель Министра 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	- Луговенко Мария Александровна, главный специалист Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края
Член комиссии	- Кондратов Виталий Викторович, руководитель отдела «Экспертиза» Союза «Торгово-Промышленная палата Камчатского края»

Член комиссии	- Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Камчатского края»

Присутствовали:

Представитель общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки»	- Щербаков Андрей Николаевич, директор общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки»
Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	Борисов Игорь Владимирович, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки» (в режиме ВКС)

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления Дрозда Сергея Витальевича, поступившего 28.12.2021 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости сооружения:

кадастровый номер 41:01:0010127:456;

наименование: Причал-пирс длиной L=123,5 п.метров (литер I);

местоположение/адрес: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, район бухты «Соленое озеро»;

площадь: 2376,9 кв. м.

Заявление подано 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 земельного участка определена по состоянию на 01.01.2020 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в размере 32 850 088,92 руб. и утверждена на основании отчета от 30.09.2020 № 01-2020 об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Камчатского края, приказом Министерства имущественных и земельных

отношений Камчатского края от 12.11.2020 № 179.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 08.11.2021 № 590/21, подготовленном оценщиком 1 категории общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки» Борисовым Игорем Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 00990, выданным 28.02.2017, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 8 980 000,00 руб. (восемь миллионов девятьсот восемьдесят тысяч рублей 00 коп.), на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость меньше кадастровой стоимости на 72,66 %.

Председательствующая открыла заседание, объявила присутствующих.

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

Председательствующая сообщила о необходимости заявить самоотвод, отвод члена комиссии при наличии заинтересованности в исходе голосования. Самоотвода, отвода членами комиссии, заявителем не заявлено.

Председательствующая огласила повестку дня.

2. ВЫСТУПИЛИ:

Шалагинова М.Ю, Кондратов В.В., Козлова О.А. - содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям статьи 20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - 135-ФЗ), требованиям к составлению и (или) содержанию отчета об оценке и (или) требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, и (или) требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки (далее - ФСО) в связи со следующим:

Оценщику задавались вопросы, касающиеся информации, изложенной в Техническом отчете, выполненном специализированной организацией ООО «Дальстройсертификация».

В указанном отчете отсутствует информация, подтверждающая проведение капитального ремонта, в то время как, оценщик в отчете об оценке рыночной стоимости указывает, что капитальный ремонт был произведен.

ПОЯСНЕНИЯ

Щербаков А.Н., Борисов И.В.:

1. В отчете был учтен устранимый и неустранимый износ объекта. Устранимый износ был указан, который можно устранить и продолжить эксплуатацию причала, а неустранимый износ – это тот износ, который накапливается годами и устраняется только при проведении капитального

ремонта. Капитальные ремонты объекта не проводились с 80-ых годов прошлого столетия. Оценщик не совсем доверяет данным о том, что ремонт был произведен в 1981 году, так как собственник данного объекта менялся несколько раз. Сведений о проведении капитального ремонта может и не быть. Но в советские времена происходил контроль состояния гидротехнических сооружений. Для данного объекта необходимо проводить ремонт раз в 20 лет, поэтому оценщик предположил о возможном факте проведения ремонта. Так как у оценщика не было достоверных сведений о времени проведения ремонта, то рыночная стоимость была увеличена. В Техническом отчете была отражена цифра только устранимого износа, так как специалистами был проведен осмотр только внешней части объекта. Неустранимый износ рассчитывается на основании срока службы объекта методом эффективного возраста.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова М.Ю. - «за»;
Кондратов В.В. – «за»;
Червяков В.М. – «за»;
Козлова О. А. – «за» - единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 41:01:0010127:456 в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 08.11.2021 № 590/21 8 980 000,00 руб. (восемь миллионов девятьсот восемьдесят тысяч рублей 00 коп.), на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель комиссии _____ (подпись) М.Ю. Шалагинова

Секретарь _____ (подпись) М.А. Луговенко