МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

№1

23.03.2022 время 15:00

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	- Луговенко Мария Александровна, главный специалист Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края
Член комиссии	- Червяков Виктор Михайлович, исполнительный директор Ассоциации «Совет муниципальных образований Камчатского края»
Член комиссии	- Кукушкин Руслан Николаевич, помощник Уполномоченного при

Губернаторе Камчатского края по защите прав предпринимателей

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 05.03.2022 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения:

кадастровый номер 41:01:0010127:5375;

наименование: Встроенные нежилые помещения поз. №№ 1-21, 23-42 первого этажа; поз. №№ 1-6, 9-13 второго этажа в здании деревообрабатывающего цеха;

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

площадь: 3821 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 определена по состоянию на 01.01.2020 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» (далее – Учреждение) в размере 18 453 919,31 руб. и утверждена на основании приказа Учреждения от 28.09.2021 № 31-гко «Об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости», приказом Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 17.11.2021 № П-21.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 16.07.2021 № 360/21, подготовленном оценщиком 1 категории общества с ограниченной ответственностью ««Камчатский центр независимой оценки» Борисовым Игорем Владимировичем, являющемся членом саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков, что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 00990, выданном 28.02.2017,

определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 7 980 000 руб. (семь миллионов девятьсот восемьдесят тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 56,76 %.

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.

1. ВЫСТУПИЛИ

Козлова О.А. - содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям 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:

1. В нарушение ст. 20 ФЗ-135, п. 5 ФСО 3:

- на стр. 17 отчета в Описании объекта оценки указан год постройки здания деревообрабатывающего цеха 1972-1990. Вместе с тем, на стр. 49 указано, что здания построены в 1934, 1948, 1965, 1969, 1975.

- на стр. 11 отчета оценщик указывает на то, что расчет рыночной стоимости произведен сравнительным подходом. Однако на стр. 47, 48, 60, 61 вместо сравнительного подхода оценщик приводит расчеты и описание определения рыночной стоимости затратным подходом.

- отчет об оценке составлен по состоянию на 16.07.2021 года, в связи с чем, кадастровая стоимость в отчете указана в размере 37 457 282,35 руб., установленная на основании приказа Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12.11.2020 № 179 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, земельных участков категорий земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, расположенных на территории Камчатского края».

В ходе рассмотрения обращения Дрозда С.В. от 30.08.2021 № 02-28/187 о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, выявлен факт, повлиявший на величину кадастровой стоимости (ветхое состояние), в результате которого произведен пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости. Приказом Министерства имущественных и

земельных отношений Камчатского края № П-21 от 17.11.2021 «О внесении изменений в приказ Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края от 12.11.2020 № 179 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, земельных участков категорий земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, расположенных на территории Камчатского края» кадастровая стоимость установлена в размере 18 453 919,31 руб. Члены комиссии, в случае повторного обращения с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости, рекомендовали указать в отчете актуальную на момент обращения кадастровую стоимость объекта.

ПОЯСНЕНИЯ

Борисов И.Б.:

1. В отчете имеются технические ошибки, которые не влияют на определение рыночной стоимости.

2. На момент составления отчета кадастровая стоимость объекта составляла 37 457 282,35 руб.

1. ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова Мария Юрьевна – «против»;

Червяков Виктор Михайлович – «против»;

Кукушкин Руслан Николаевич – «против»;

Козлова Ольга Александровна – «против» - единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 41:01:0010127:5375 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 16.07.2021 № 360/21 в размере 7 980 000 руб. (семь 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