МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

20.04.2022 время 15:30 №3

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»

Присутствовали:

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Майборода Михаил Владимирович, оценщик 1 категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»	- Шишкина Александра Николаевна, оценщик общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»
Представитель заявителя	- Колба Владислав Васильевич, представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Контакт»
Представитель заявителя	- Кижиева Мария Валентиновна, представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Контакт»

Повестка дня:

О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Контакт» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Автомобилистов, д. 5, кв. 13), поступившего 29.03.2022 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости здания:

кадастровый номер 41:01:0010129:5471;

наименование: Здание Магазина «Мебель»;

назначение: нежилое;

местоположение/адрес: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Комсомольская, д. 3;

площадь: 1451,8 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» в размере 39 521 683,85 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 11.03.2022 № 3578-22, подготовленном оценщиком 1 категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Майбородой Михаилом Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 0002376, выданном 22.07.2020, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 28 200 000 руб. (двадцать восемь миллионов двести тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 28,65 %.

Председательствующая открыла заседание, объявила присутствующих.

На заседании присутствует три 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:

Шалагинова М.Ю. попросила пояснить:

1. Почему оценщиком при определении рыночной стоимости для пересмотра кадастровой стоимости в расчетах не учтен налог на добавленную стоимость (НДС), что прописано в допущениях на стр. 10 Отчета.

2. Чем вызваны противоречия описания состояния конструктивных элементов в таблице XI-1 (стр. 15) и величины износа, указанного в таблице XIII-3 (стр. 50), открытым данным о продаже оцениваемого объекта, в которых указано следующее: «во всем здании заменены стеклопакеты, проведены новые линии отопления, новая электрика. Подходит под любой вид коммерческой деятельности - производство, магазин. На данный момент имеется 2 арендатора на долгосрочную перспективу - вышки сотовой связи» (сайт https://ruads.org).

ПОЯСНЕНИЯ:

Майборода М.В., Шишкина А.Н:

1. Здание находится в очень плачевном состоянии. В связи с чем, был выбран наиболее подходящий подход для расчета рыночной стоимости – затратный. В соответствии с п. 8.2 СПОД РОО 04-111-2020 расчет рыночной стоимости, производится без учета НДС.

2. На период с 2020 года здание находилось в удовлетворительном состоянии. Частичный ремонт, проведенный в 2018 году, в 2020 году был

уничтожен вандалами. В здании отсутствуют свет, отопление, двери, полы. Окна сохранились частично. Расчет происходит в соответствии с нормативным сроком службы. У полов нормативный срок службы составляет 30-35 лет. ВСН 58-88 устанавливает экономический срок жизни для различных элементов здания. Так как возраст здания составляет 36 лет на момент оценки, в связи с чем эффективный возраст элементов не может быть меньше нормативного, потому что за этот период ни разу не сделано никакого ремонта, кроме окон и дверных проемов. Срок службы проемов (дверных и оконных) составляет 20 лет.

2. ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова Мария Юрьевна – «за»;

Червяков Виктор Михайлович – «за»;

Козлова Ольга Александровна – «за» - единогласно.

3. РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 41:01:0010129:5471 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 11.03.2022 № 3578-22 в размере 28 200 000 руб. (двадцать восемь миллионов двести 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