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 16:00 №5

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:

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 телефонного звонка)
Заявитель	- Слободенюк Александр Федорович, директор общества с ограниченной ответственностью «Камчатбытцентр»

Повестка дня:

О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Камчатбытцентр» место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Максутова, д. 42), поступившего 17.03.2022 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения:

кадастровый номер 41:01:0010123:2565;

наименование: Нежилые помещения поз. №№ 1-12;54/1;56-76 первого этажа, поз. №№ 1-11;29-51 второго этажа; поз №№ 1-7 подвала административного здания;

местоположение/адрес: Камчатский край, г Петропавловск-Камчатский, ул. Максутова, д. 42;

площадь: 1191 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 51 258 964,78 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 28.02.2022 № 100/22,

подготовленном оценщиком 1 категории общества с ограниченной ответственностью ««Камчатский центр независимой оценки» Борисовым Игорем Владимировичем, являющейся 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 14 300 000 руб. (четырнадцать миллионов триста тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 72,10 %.

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

Шалагинова М.Ю. - содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), 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:

В нарушение ст. 20 Закона об оценке, п. 11д ФСО 7, п. 3 ФСО 5:

При неудовлетворительном состоянии объекта оценки хорошее состояние отделки является противоречием.

Фото объекта представлено на стр. 23-24. Приведенные фотографии свидетельствуют о хорошем состоянии помещений.

Отличие состояния «среднего» от «хорошего» в отчете не приведено. Из описания следует, что состояние отделки здания лучше («хорошее»), чем у оцениваемых помещений («среднее»).

Приведенные в отчете на стр. 28 фотографии второй части здания (кукольный театр) противоречат данному утверждению.

На стр.29 отчета оценщик указывает, что «большая часть здания» в неудовлетворительном состоянии.

Из приведенных фотоматериалов следует, что состояние оцениваемых помещений существенно отличается от второй части здания – кукольного театра, но состояние второй части здания не должно влиять на оцениваемые помещения.

Описание объекта оценки в таблице 2 на стр.17-18 содержит следующие

сведения о физическом состоянии объекта оценки, утверждению о неудовлетворительном состоянии здания.

На стр. 61, таблицы 6 оценщик приводит соотношение строительного объема здания и оцениваемых помещений, которое противоречит утверждению, что большая часть здания в неудовлетворительном состоянии.

4371/8554 * 100 = 51% - т.е. оцениваемые помещения больше, чем вторая часть здания (кукольный театр), даже с учетом неверного исчисления строительного объема.

- оценщик, присваивая конструктивным элементам объекта оценки физический износ в размере от 75 до 90%, существенно занижает рыночную стоимость.

Для расчета рыночной стоимости нежилых помещений оценщик рассчитывает стоимость здания, в котором расположены помещения.

Для учета физического износа в отчете также рассчитывается физический износ всего здания.

Здание (литера А) состоит из двух частей – оцениваемых помещений (в хорошем состоянии) и кукольного театра (требуют ремонта).

Рассчитывая общий износ, оценщик распространяет неудовлетворительное состояние помещений театра на оцениваемые помещения, находящиеся в хорошем состоянии (согласно данным фото- материалов).

На стр. 62 в таблице 62 приведен расчет износа, согласно которому, нежилые помещения, состояние которых оценщик описывает как «среднее» (стр. 20, таблица 4), имеют износ в 79,5%, что говорит об их аварийном состоянии (80% износ), что очевидно не соответствует действительности.

В таблице 8 (стр. 62) оценщик приводит определение поэлементного износа помещений, из которой следует, что износ отдельных элементов достигает 90%. В состав элементов здания включено печное отопление, при этом объект оценки имеет централизованное отопление.

Согласно приведенной в таблице 9 (стр. 63) шкале физического износа 90% соответствуют состоянию «конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии».

Согласно данным оценщика фундаменты, коммуникации, электроосвещение объекта оценки – в разрушенном состоянии, стены, перегородки, крыша, полы – в аварийном состоянии, что не подтверждается приложенными в отчете фотографиями объекта и противоречит данным таблицы 2 отчета (стр.17-18), согласно которой в отношении санитарно- и э/технический работ дефекты не выявлены.

Необоснованно завышенный физический износ привел к существенному занижению рыночной стоимости объекта оценки.

ПОЯСНЕНИЯ:

Борисов И.Б., Слободенюк А.Ф.:

Часть здания на безвозмездной основе была передана в ведение Кукольного театра. В переданных помещениях ремонт не проводился. Кроме того, ремонт, проведенный в 2020 году, относился к косметическому, а не капитальному.

Конструктивные элементы здания не ремонтировались с момента постройки самого здания. Также были проведены работы по смене обшивки здания.

2. ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова Мария Юрьевна – «против»;

Червяков Виктор Михайлович – «против»;

Козлова Ольга Александровна – «против» - единогласно.

3. РЕШИЛИ:

Принять решение об отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 41:01:0010123:2565 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 28.02.2021 № 100/22 в размере 14 300 000 руб. (четырнадцать миллионов триста 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