МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

18.05.2022 время 15:00 №1

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	- Кондратов Виталий Викторович, руководитель отдела «Экспертиза» Союза «Торгово-Промышленная палата 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:

1. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Камчатбытцентр» место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Максутова, д. 42), поступившего 27.04.2022 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: 1 191 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 11 000 000 руб. (одиннадцать миллионов рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 78,54 %.

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. - содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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:

- на стр. 73 в таблице 13 приведен расчет физического износа. Так согласно данным прошлого отчета процент износа был приведен меньше, чем в данном отчете (20-80). При этом рыночная стоимость оцениваемого объекта уменьшилась, по сравнению с предыдущим отчетом.

Для конструктивного элемента – «электроосвещение» был рассчитан физический износ - 50%. Однако по данным фотоматериалов и со слов заявителя в 2019-2020 годах был проведен ремонт части здании. В ходе проведения ремонта была заменена, в том числе, проводка. Противоречия данных, указанных в отчете, приводит к неправильному трактованию и вводит пользователей отчета в заблуждение, что, в свою очередь, нарушает п.5 ФСО 3.

ПОЯСНЕНИЯ:

Щербаков А.Н., Борисов И.В.:

1. По каждому конструктивному элементу был отдельно рассчитан физический износ устранимый и неустранимый. В данном отчете была применена другая (более точная) методика определения физического износа.

При расчете были учтены данные о ремонте части здания. На стр. 72 приведено обоснование расчетов. Так усредненный срок службы деревянных

общественных зданий составляет 50 при должном техническом обслуживании, включающем в себя текущие ремонты каждые 2 года, выборочные капитальные ремонты каждые 6 лет и комплексные капитальные ремонты каждые 18 лет. Возраст здания составляет 84 года, таким образом, следующий комплексный капитальный ремонт должен быть проведен через 6 лет в 2026 году, в выборочный капитальный ремонт в 2020-2021 гг., что по факту и было проведено после даты оценки. Таким образом остаточный срок службы большей части элементов составляет не менее 10 лет при условии надлежащего технического обслуживания. Для крыши, оконных проемов, внутренней отделки и коммуникаций эффективный возраст был определен как 15, 15 и 20 лет соответственно в связи с их текущим техническим состоянием.

По информации заявителя в 2019-2020 гг. ремонт и замена электроосвещения не проводился.

2. ГОЛОСОВАЛИ:

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

Шалагинова Мария Юрьевна – «против»;

Кондратов Виталий Викторович – «за»;

Козлова Ольга Александровна – «за».

3. РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 41:01:0010123:2565 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 28.02.2022 № 100/22 в размере 11 000 000 руб. (одиннадцать миллионов 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