МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

15.06.2022 время 15:00 №1

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

Председатель комиссии	- Лебедева Светлана Валерьевна, заместитель Министра имущественных и земельных отношений Камчатского края
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»

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Трест» (место нахождения: Камчатский край, г. Вилючинск, ул. Гусакова, д. 47, кв. 30), поступившего 27.05.2022 в комиссию по рассмотрению споров о

результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка

кадастровый номер 41:05:0101083:73;

местоположение/адрес: Камчатский край, Елизовский район, п. Крутоберегово, ул. Елизовское шоссе;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: объекты промышленности;

площадь: 29 776 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 15 518 278,07 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 12.05.2022 № 211/22, 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 12 380 000 руб. (двенадцать миллионов триста восемьдесят тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 20,22 %.

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:

Лебедева С.В.:

- в отчете об оценке на странице 15 указано, что на дату оценки на оцениваемом земельном участке расположено здание склада, что подтверждает наличие инженерной инфраструктуры (коммуникаций) до границ земельного участка, обеспечивающей фактическое использование земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (стр. 47 Отчета).

При этом в таблице 14 на стр. 67 обеспечение объекта инженерными коммуникациями до границ земельного участка объекту оценки присвоены баллы (1), что соответствуют отсутствию инженерной инфраструктуры (коммуникаций) до границ земельного участка.

- в расчетной таблице 13 применяется понижающую корректировку на отсутствие свободного подъезда к объектам-аналогам с кадастровыми номерами 41:01:0010120:2358 и 41:01:0010120:2359. Принт-скрины земельных участков с кадастровой карты Росреестра на стр. 61-62 отчета не подтверждают ограничения доступа на земельные участки.

ПОЯСНЕНИЯ:

Щербаков А.Н., Борисов И.В.:

1. Возможность подключения у объекта оценки и у объектов аналогов реализована. Все формулировки, указанные в отчете об оценки в части наличия либо отсутствия коммуникаций взяты из отчета КГБУ «Камчатская государственная кадастровая оценка».

У объектов аналогов, указанных в отчете, в стоимости уже заложены имеющиеся коммуникации, в связи с чем мы и применяем понижающую корректировку у объекта оценки, так как он считается условно свободным от всех видов коммуникаций.

2. В связи с тем, что достоверно не известно, где конкретно находились земельные участки с кадастровыми номерами 41:01:0010120:2358 и 41:01:0010120:2359, корректировка на наличие свободного проезда к объектам аналогам не применялась.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Лебедева Светлана Валерьевна – «против»;

Кондратов Виталий Викторович – «за»;

Червяков Виктор Михайлович – «за».

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101083:73 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 12.05.2022 № 211/22 в размере 12 380 000 руб. (двенадцать миллионов триста

восемьдесят тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель комиссии _____ С.В. Лебедева
(подпись)

Секретарь _____ М.А. Луговенко
(подпись)