МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ

ПРОТОКОЛ

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

№4

29.06.2022 время 14:55

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:

Лицо, осуществившее определение рыночной стоимости	- Щербаков Андрей Николаевич, оценщик 1 категории, директор общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки

Повестка дня:

О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «ВР-Строй» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Океанская, д. 98, кв. 83), поступившего 01.06.2022 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения:

кадастровый номер 41:01:0010129:5004;

наименование: нежилые помещения поз. 41-57, 59-62, 64-67, 69-70 подвала в жилом доме;

местоположение/адрес: Камчатский край, г Петропавловск-Камчатский, ул. Океанская, д. 98;

площадь: 425,3 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 20 855 959,72 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 10.06.2022 № 253/22, подготовленном оценщиком 1 категории общества с ограниченной ответственностью «Камчатский центр независимой оценки» Щербаковым Андреем Николаевичем, являющейся членом саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков, что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 005790, выданном 06.06.2009, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 9 090 000 руб. (девять миллионов девяносто тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 56,41 %.

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 разделе 13 отчета в рамках обоснования отказа от использования доходного подхода оценщик приводит следующие доводы: «В результате внешнего осмотра установлено, что часть оцениваемых помещений площадью 159 кв. м., что составляет 37 % общей площади, фактически собственником не используется и не пригодно для сдачи в аренду, так как имеет очень низкие потолки и не имеет отделку.

Но согласно приведенных на стр. 26-28 фото 16, 20, 22 видно, что данные помещения используются в качестве складских.

- в отчете объект оценки идентифицирован как встроенные помещения, распложенные в подвале многоквартирного жилого дома, однако на стр. 48 отчета в правилах отбора объектов-аналог для проведения расчетов, оценщик идентифицирует их как располагающиеся на цокольном этаже. При этом в расчетах сравнительным подходом (таблица 40, стр. 84-85) применяет корректировку на этаж, как для объекта, расположенного в подвале.

При этом в расчетах сравнительным подходом (таблица 40, стр. 84-85) применяет корректировку на этаж, как для объекта, расположенного в подвале.

ПОЯСНЕНИЯ:

Щербаков А.Н.:

1. Помещения согласно действующим нормативам не могут использоваться, как складские, так высота потолка очень маленькая и стоять в полный рост не представляется возможным. Также на фото на стр. 13, 17 видно, что помещения не имеют ремонта.

2. Цоколь в соответствии с действующим законодательством определаеляется как помещение, у которого окна на высоте не мерее 1 метра от нулевого уровня (уровня земли).

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Лебедева Светлана Валерьевна – «за»;

Кондратов Виталий Викторович – «за»;

Червяков Виктор Михайлович – «за» - единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 41:01:0010129:5004 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от

10.06.2022 № 253/22 в размере 9 090 000 руб. (девять миллионов девяносто 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)