



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ  
ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

**ПРОТОКОЛ**

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

29.06.2022 время 14:40

№2

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

Повестка дня:

О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Антариус» (место нахождения: Камчатский край, Елизовский район, п. Паратунка, ул. Молчанова, д. 22), поступившего 10.06.2022 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания:

кадастровый номер 41:01:0010117:10040;

наименование: Здание гаража;

местоположение/адрес: Камчатский край, г Петропавловск-Камчатский, ул. Ватутина, д. 1;

площадь: 536,3 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 6 007 374,86 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 09.06.2022 № 249, 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 1 571 000 руб. (один миллион пятьсот семьдесят одна тысяча рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 73,84 %.

---

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 соответствии с заданием на оценку объектом оценки является «гараж». В соответствии с «Анализом наиболее эффективного использования» (стр. 29 отчета) объект оценивается, исходя из его фактического использования, как «здание гаража».

При этом при определении затрат на замещение объекта оценки (стр. 54 отчета) для расчетов принято использование объекта по техническому паспорту – ремонтные мастерские.

Справочный показатель удельной стоимости строительства (УПСС) объекта - аналога «мастерские механические», принятого к расчету (стр. 59 отчета) составил 3 798,8 руб./куб.м.

В то время, как в сборнике Ко-Инвест «Общественные здания» УПСС аналогов «Гаражи» для грузовых автомобилей и легковых автомобилей составляет от 7 863 до 14 682 руб./куб.м.

- согласно приложенному техническому паспорту (стр. 81-94 отчета), объект оценки состоит из нескольких литер, часть из них является пристройками, соответственно отсутствует часть стен. Литеры имеют разный материал конструктивных элементов (данные технического паспорта, стр.81-94 отчета). Так для литер О и О2 материал стен – м/блочные, для литеры О1 – каркасно-засыпные, а у объекта аналога – кирпичные.

В качестве объекта аналога используется здание «Мастерских механических» средняя высота которых составляет 7,75 м (стр. 55 Отчета), в то время как у объекта оценки преобладающая высота помещений составляет 3,43 м (согласно экспликации к техническому паспорту, стр. 93 отчета). Корректировки по данным различиям не проведены (стр. 55 отчета).

#### ПОЯСНЕНИЯ:

Щербаков А.Н.:

1. В техническом паспорте в Главе 4 указано гараж - ремонтные мастерские. И аналог по УПСС указан в отчете такой же «мастерские механические». При составлении отчета выбирался наиболее похожий объект аналог по всем своим характеристикам.

2. В данном случае это не существенно и не повлияло на занижение стоимости. Литера О1 ее доля незначительна и Ко-Инвест допускает проведение оценки по основной части здания. По фотографиям видно, что объект в данный момент не используется и находится в аварийном состоянии. Его ремонт экономически нецелесообразен.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости объекта