



**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 16:20

№7

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 - Майборода Михаил Владимирович,  
определение рыночной оценщик 1 категории общества с  
стоимости ограниченной ответственностью  
«Агентство финансовых консультантов  
«Концепт»»

Повестка дня:

О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Старкам-АВТО» (место нахождения: Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Вулканная, д. 32), поступившего 07.06.2022 в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Камчатском крае, об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер 41:01:0010113:3771;

местоположение/адрес: Российская Федерация, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, Петропавловск-Камчатский городской округ, шоссе Северо-Восточное, д. 41;

категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: земельные участки производственно-технических баз для хранения, изготовления материалов различного профиля;

площадь: 4651+/- 24 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 10 142 249,66 руб. и утверждена на основании Акта об определении кадастровой стоимости от 08.04.2021 № АОКС-41/2021/000118.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 25.05.2022 № 3610/1-22, подготовленном оценщиком 1 категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Майбородой Михаилом Владимировичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации № 0002376, выданном 22.07.2020, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 3 900 000 руб. (три миллиона девятьсот тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 02.06.2020.

Рыночная стоимость ниже кадастровой стоимости на 61,55 %.

---

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 таблице XIII-3 (стр.32-33 отчета) приведен расчет стоимости объекта оценки. После проведения корректировок цен аналогов оценщик присваивает вес каждому из аналогов в зависимости от суммы внесенных корректировок.

Наибольший вес оценщик присваивает аналогу №2 (земельный участок на ул. Ватутина, 1, площадью 1414 кв. м.), как наиболее близкому по своим характеристикам к объекту оценки. При этом, стоимость аналога №2 после корректировок снизилась на 46% (488,07 руб.).

Расхождение между первоначальной и скорректированной стоимостью у других аналогов составляет:

- аналог №1: 16,39%;

- аналог №3: 5,58%;

- аналог №4: 1,72%.

Присвоив максимальный вес аналогу № 2 с меньшей стоимостью, оценщик занизил стоимость объекта оценки.

- на стр. 24 в таблице XII-1 у объекта аналога № 4 указано, что земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010126:2582 находится в краткосрочной аренде. Однако согласно выписки из ЕГРН следует, что данный земельный участок находится в долгосрочной аренде.

- аналог № 2 имеет нетипичный срок экспозиции, о чем свидетельствуют предложения о продаже.

Копии объявлений о продаже данного земельного участка в 2017 и 2019 году приведены в Отчете на стр. 67-68.

Сделок купли-продажи с земельным участком кадастровый номер: 41:01:0010117:8173 за период с 2017 по 2020 не совершалось. Данный земельный участок имеет нетипичные сроки экспозиции (более 2 лет, о чем в отчете на стр. 26 делает выводы оценщик).

Исследования рынка земельных участков показывают, что средний срок экспозиции земельных участков под индустриальную застройку составляет 11-12 месяцев.

## ПОЯСНЕНИЯ:

Майборода М.В.:

1. В Протоколе прошлой комиссии были даны разъяснения по данному вопросу. Вес определяется математическим путем, на которую оценщик не влияет. И данный математический расчет дал такой удельный вес для аналога № 2. Снижение произошло из-за наличия коммуникаций на объекте аналога № 2 и на площадь.

2. Согласно выписки из ЕГРН земельный участок предоставлен: долгосрочная аренда АО «КРДВ», и субаренда у резидента ТОР «Камчатка» ООО «Гермес». В данном случае, в ходе телефонного звонка, было выяснено, что продается право субаренды. А она в свою очередь, является краткосрочной. В связи с чем, в отчете при корректировке на права указано, что данный объект аналог находится

в краткосрочной аренде.

3. В отчете приведены более старые объявления для того, чтобы показать, что на земельном участке имеются коммуникации. Более старое объявление имеет неточную площадь и не с той ценой. К наиболее ближайшей дате оценки объявление в отчет представлено.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

Лебедева Светлана Валерьевна – «против»;

Кондратов Виталий Викторович – «за»;

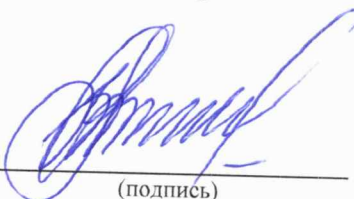
Червяков Виктор Михайлович – «за».

**РЕШИЛИ:**

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010113:3771 и ее определения в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 25.05.2022 № 3610/1-22 в размере 3 900 000 руб. (три миллиона девятьсот тысяч рублей 00 коп.) на дату определения его кадастровой стоимости - на 02.06.2020.

Председательствующая объявила заседание закрытым.

Председатель комиссии



(подпись)

С.В. Лебедева

Секретарь



(подпись)

М.А. Луговенко