



Российская Федерация
Республика Карелия
**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**
Герцена ул., д. 13,
Петрозаводск, 185035
Тел.: (8142) 78-24-59. Факс: (8142) 76-10-95.
e-mail:gki@karelia.ru

Комиссия по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой
стоимости на территории Республики
Карелия

Протокол № 25

Заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой
стоимости на территории Республики Карелия

20.10.2020

г. Петрозаводск

Заседание комиссии состоялось 20 октября 2020 года в 11.00 часов по адресу:
г. Петрозаводск, ул. Герцена, д.13, кабинет № 5.

Комиссия в составе:

Заместитель Председателя комиссии:	Климова Мария Александровна, Заместитель Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия
Члены комиссии:	Карвонен Владимир Викторович, Заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия Васильева Ирина Ивановна, главный специалист отдела доходов Министерства финансов Республики Карелия. Ратчина Мария Ивановна, представитель Карельского республиканского отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» Ухлинов Леонид Никандрович, член Общественного экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в Республике Карелия

Секретарь комиссии:	Евдокимова Ангелина Юрьевна, ведущий специалист отдела правовой и кадровой работы Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия
Иные присутствующие лица:	Тойвонен Роман Юрьевич, представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» Рассихин М.Ю. – заявитель Карпин Илья Николаевич – оценщик ООО «Центр Независимой Оценки»

Повестка заседания:

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:03:0072602:958, расположенного по адресу: Республика Карелия, Кондопожский район, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:03:07 26 02, на основании заявления от 01.10.2020 (вх. № 10424 от 02.10.2020).

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:03:0072602:982, расположенного по адресу: Республика Карелия, Кондопожский район, район н.п. Чупа, на основании заявления от 01.10.2020 (вх. № 10426 от 02.10.2020).

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:03:0072602:1004, расположенного по адресу: Республика Карелия, Кондопожский район, район н.п. Чупа, на основании заявления от 01.10.2020 (вх. № 10425 от 02.10.2020).

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:03:0072602:958, расположенного по адресу: Республика Карелия, Кондопожский район, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:03:07 26 02, на основании заявления от 01.10.2020 (вх. № 10424 от 02.10.2020).

Заявитель: Рассихин Максим Юрьевич, адрес регистрации: г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д. 37, кв. 20.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:03:0072602:958; площадь 171 569 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Кондопожский район, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:03:07 26 02.

Вид права, на котором объект недвижимости принадлежит заявителю: собственность.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 29 779 231 рубль 33 копейки.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 10 980 000 рублей.

В комиссию представлен Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № 0820-147/3 от 17.09.2020 г., подготовленный ООО «Центр Независимой Оценки» (оценщик Карпин И.Н.).

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр.1).

О заседании комиссии заявитель и администрация Кондопожского муниципального района (далее – Администрация) извещены письмом от 09.10.2020 № 11220/14.2-10/МИЗО.

Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии размещено на сайте Министерства.

Представителем ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» был разъяснен порядок определения государственной кадастровой оценки в отношении земельного участка, результаты определения которой оспариваются.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что:

А). В соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки ... Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности ... Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение (статья 11).

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 299:

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена ... содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов (пункт 5).

Однако:

1. На страницах 43 – 44 Отчета об оценке оценщик, рассматривая *корректировку на условия рынка (время продажи/предложения)* с помощью сайта www.уровень-инфляции.рф определяет цифровое значение равное «+6,0%», при этом в расчетной таблице № 7 на странице 51 Отчета об оценке применяет цифровое значение равное «-6,0%», что влечет за собой арифметическую ошибку при осуществлении дальнейших расчетов.

2. На странице 41 Отчета об оценке в таблице № 5 при рассмотрении объекта-аналога № 1 указана дата предложения – «12.01.2020 г.», при этом в Приложении на странице 55 оценщиком представлен скриншот с датой публикации аналога № 1 – «12.01.2018 г.».

3. На странице 49 Отчета об оценке оценщик, обосновывая корректировки для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта, среди прочих описывает такие корректировки как «*Поправка на форму*», «*Поправка на рельеф*», «*Поправка на наличие улучшений*», при этом в расчетной таблице № 7 на страницах 50 – 52 данные корректировки не применяются.

4. На странице 52 Отчета об оценке в пункте 8.4. «*Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам*» в графе «Наименование Объекта» указан неверный кадастровый номер объекта оценки.

Б). В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611:

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра

(пункт 5)

Однако, в отчете об оценке отсутствует информация о дате осмотра объекта оценки, как и информация о причинах, по которым объект оценки не осмотрен.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Отказать в установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:03:0072602:958 в размере равном его рыночной стоимости.

Итоги голосования о принятии решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости:

Климова Мария Александровна	против
Карвонен Владимир Викторович	против
Ратчина Мария Ивановна	против
Васильева Ирина Ивановна	против
Ухлинов Леонид Никандрович	против

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:03:0072602:982, расположенного по адресу: Республика Карелия, Кондоподский район, район н.п. Чупа, на основании заявления от 01.10.2020 (вх. № 10426 от 02.10.2020).

Заявитель: Рассихин Максим Юрьевич, адрес регистрации: г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д. 37, кв. 20.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:03:0072602:982; площадь 94 177 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Кондопожский район, район н.п. Чупа.

Вид права, на котором объект недвижимости принадлежит заявителю: собственность.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 16 346 301 рубль 89 копеек.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 6 781 000 рублей.

В комиссию представлен Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № 0820-147/1 от 17.09.2020 г., подготовленный ООО «Центр Независимой Оценки» (оценщик Карпин И.Н.).

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр.1).

О заседании комиссии заявитель и администрация Кондопожского муниципального района (далее – Администрация) извещены письмом от 09.10.2020 № 11219/14.2-10/МИЗО.

Мотивированные замечания к Отчету об оценке, а также иные пояснения Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии размещено на сайте Министерства.

Представителем ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» был разъяснен порядок определения государственной кадастровой оценки в отношении земельного участка, результаты определения которой оспариваются.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что:

А). В соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки ... Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности ... Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение (статья 11).

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 299:

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена ... содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов (пункт 5).

Однако:

1. На странице 41 Отчета об оценке в таблице № 5 при рассмотрении объекта-аналога № 1 указана дата предложения – «12.01.2020 г.», при этом в Приложении на странице 55 оценщиком представлен скриншот с датой публикации аналога № 1 – «12.01.2018 г.».

2. На странице 49 Отчета об оценке оценщик, обосновывая корректировки для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта, среди прочих описывает такие корректировки как «*Поправка на форму*», «*Поправка на рельеф*», «*Поправка на наличие улучшений*», при этом в расчетной таблице № 7 на страницах 50 – 52 данные корректировки не применяются.

Б). В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611:

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра

(пункт 5)

Однако, в отчете об оценке отсутствует информация о дате осмотра объекта оценки, как и информация о причинах, по которым объект оценки не осмотрен.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Отказать в установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:03:0072602:982 в размере равном его рыночной стоимости.

Итоги голосования о принятии решения об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости:

Климова Мария Александровна	Против
Карвонен Владимир Викторович	Против
Ратчина Мария Ивановна	Против
Ухлинов Леонид Никандрович	Против
Васильева Ирина Ивановна	Против

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:03:0072602:1004, расположенного по адресу: Республика Карелия, Кондоподский район, район н.п. Чупа, на основании заявления от 01.10.2020 (вх. № 10425 от 02.10.2020).

Заявитель: Рассихин Максим Юрьевич, адрес регистрации: г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д. 37, кв. 20.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:03:0072602:1004; площадь 89 851 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Кондопожский район, район н.п. Чупа.

Вид права, на котором объект недвижимости принадлежит заявителю: собственность.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 15 595 438 рублей 07 копеек.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 6 559 000 рублей.

В комиссию представлен Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № 0820-147/2 от 17.09.2020 г., подготовленный ООО «Центр Независимой Оценки» (оценщик Карпин И.Н.).

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр.1).

О заседании комиссии заявитель и администрация Кондопожского муниципального района (далее – Администрация) извещены письмом от 09.10.2020 № 11218/14.2-11/МИЗО.

Мотивированные замечания к Отчету об оценке, а также иные пояснения Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии размещено на сайте Министерства.

Представителем ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» был разъяснен порядок проведения государственной кадастровой оценки в отношении земельного участка, результаты определения которой оспариваются.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что:

А). В соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки ... Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной

деятельности ... Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение (статья 11).

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 299:

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена ... содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов (пункт 5).

Однако:

1. На странице 41 Отчета об оценке в таблице № 5 при рассмотрении объекта-аналога № 1 указана дата предложения – «12.01.2020 г.», при этом в Приложении на странице 54 оценщиком представлен скриншот с датой публикации аналога № 1 – «12.01.2018 г.».

2. На странице 49 Отчета об оценке оценщик, обосновывая корректировки для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта, среди прочих описывает такие корректировки как «*Поправка на форму*», «*Поправка на рельеф*», «*Поправка на наличие улучшений*», при этом в расчетной таблице № 7 на страницах 50 – 52 данные корректировки не применяются.

Б). В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611:

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра

(пункт 5)

Однако, в отчете об оценке отсутствует информация о дате осмотра объекта оценки, как и информация о причинах, по которым объект оценки не осмотрен.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Отказать в установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:03:0072602:1004 в размере равном его рыночной стоимости.

Итоги голосования о принятии решения об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости:

Климова Мария Александровна	Против
Карвонен Владимир Викторович	Против
Ратчина Мария Ивановна	Против
Ухлинов Леонид Никандрович	Против
Васильева Ирина Ивановна	Против

Заместитель Председателя комиссии

Секретарь комиссии



М.А. Климова

А.Ю. Евдокимова