



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

Российская Федерация
Республика Карелия
**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**
Герцена ул., д. 13, Петрозаводск, 185035
тел.: (8142) 782 459, факс: (8142) 761 095
e-mail: gki@karelia.ru

от 27 АПР 2021 г. № 5024/42-14/мид

РЕШЕНИЕ

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

г. Петрозаводск

На заседании комиссии присутствовали:

Заместитель Председателя комиссии:	Климова Мария Александровна Первый Заместитель Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия
Члены комиссии:	Гнетова Елена Георгиевна, уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Карелия Несговоров Валерий Евгеньевич, Заместитель руководителя Управления Федеральной налоговой службы по Республике Карелия Ухлинов Леонид Никандрович, член Общественного экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в Республике Карелия
Секретарь комиссии:	Бира Олеся Игоревна заместитель начальника управления - начальник отдела земельных ресурсов, правовой, кадровой работы, администрирования и делопроизводства
Иные присутствующие лица:	Тойвонен Роман Юрьевич, представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» ЧПО Блинникова Е.А. (оценщик)

На заседании, проведенном 20 апреля 2021 года, комиссией по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой стоимости на территории Республики Карелия (далее –

комиссия) рассмотрено заявление от 31.03.2021 года (вх. № 3551 от 31.03.2021), о рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:07:0042811:642, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Сортавальское городское поселение, город Сортавала, улица Бондарева, дом 49.

Заявитель: Анисковец Маргарита Ивановна.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: объект капитального строительства с кадастровым номером 10:07:0042811:642, площадь 1 382,2 кв.м., назначение: «Нежилое здание».

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 30 559 567 рублей 62 копейки.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере равном его рыночной стоимости 18 001 000 рублей.

Отклонение от кадастровой стоимости составляет – 41 %.

В комиссию представлен Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 25.03.2021 года № 20-12/337 подготовленный ЧПО Блинниковой Е.А.

Справочно:

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: член саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 07.04.2021 года № 4151/14.2-11/МИЗО.

Мотивированные замечания к Отчету об оценке 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 объекта недвижимости, результаты определения которой оспариваются.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что:

1.

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, в соответствии с информацией, приведенной на странице 60 Отчета об оценке, при осуществлении расчета стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, оценщик определяет рыночную стоимость одного квадратного метра объекта оценки в рамках сравнительного подхода, в размере 13 023 рубля 32 копейки (без учета НДС), что является недостоверным значением.

При сохранении алгоритма и методики расчетов, примененных оценщиком, стоимость одного квадратного метра объекта оценки составляет 16 644 рубля 88 копеек (без учета НДС), а итоговая рыночная стоимость объекта оценки составит 23 007 000 рублей.

Скорректированная цена, руб./кв.м без НДС	14845,06	17998,06	8708,78	20585,83	21596,62
Количество введенных поправок	8	8	7	9	9
Весовой балл	20,12%	20,12%	20,73%	19,61%	19,51%
Стоимость 1м2 объекта оценки, в рамках сравнительного подхода, без НДС	16644,88				
Площадь объекта оценки, м2	1382,2				
Стоимость объекта оценки, в рамках сравнительного подхода, без НДС	23006549,4				
Стоимость объекта оценки, в рамках сравнительного подхода, без НДС, с учетом округления	23007000				

Таким образом, Отчет об оценке от 25.03.2021 года № 20-12/337 рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 10:07:0042811:642, расположенного по адресу: Республика Карелия, город Сортавала, улица Бондарева, дом 49, выполнен с нарушениями положений законодательства об оценочной деятельности и требований Федеральных стандартов оценки, существенным образом влияющих на стоимость объекта оценки.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

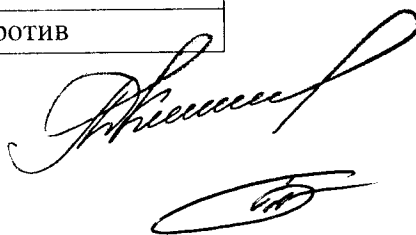
Отклонить заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 10:07:0042811:642 в размере равном его рыночной стоимости.

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

Климова М.А.	Против
Гнетова Е.Г.	Против
Ухлинов Л.Н.	Против
Несговоров В.Е.	Против

Заместитель председателя комиссии

Секретарь комиссии



М.А.Климова

О.И.Бира