



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 № 26

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

27.10.2020 г.

г. Петрозаводск

Заседание комиссии состоялось 27 октября 2020 г. 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:	Голованова Виктория Геннадьевна, начальник отдела налогообложения Управления Федеральной налоговой службы по Республике Карелия. Карвонен Владимир Викторович, Заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия Гнетова Елена Георгиевна, уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Карелия Ухлинов Леонид Никандрович, член Общественного экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в Республике Карелия

	Ратчина Мария Ивановна, представитель республиканского отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»
Секретарь комиссии:	Евдокимова Ангелина Юрьевна, ведущий специалист отдела правовой и кадровой работы Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия
Иные присутствующие лица:	<p>Зайцева Елена Владимировна, представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки»</p> <p>ИП Дунцов Андрей Олегович – оценщик</p> <p>Карпин Илья Николаевич – оценщик, представитель ООО «Центр независимой оценки»</p> <p>Косарева Наталья Васильевна – представитель ПАО «Ростелеком»</p>

Повестка заседания:

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости (земельного участка) с кадастровым номером 10:03:0061203:340, расположенного по адресу: Республика Карелия, Кондопожский район, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:03:06 12 03, на основании заявления от 01.10.2020 г. (вх. №10590 от 07.10.2020 г.).

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости (нежилого помещения) с кадастровым номером 10:02:0000000:6086, расположенного по адресу: Республика Карелия, г.Кемь, ул. Мосорина, д. 8, пом. 3, на основании заявления от 07.10.2020 (вх. №10609 от 08.10.2020).

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости (жилого дома) с кадастровым номером 10:13:0011310:14, расположенного по адресу: Республика Карелия, г.Медвежьегорск, ул. Набережная, д. 14, на основании заявления от 07.10.2020 (вх. №10607 от 08.10.2020).

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости (земельного участка) с кадастровым номером 10:03:0061203:340, расположенного по адресу: Республика Карелия, Кондопожский район, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:03:06 12 03, на основании заявления от 01.10.2020 г. (вх. №10590 от 07.10.2020 г.).

Заявители: Засорина Елена Викторовна, Бессолицына Яна Юрьевна, Зуева Инна Вадимовна.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:03:0061203:340, площадь 75914 кв.м.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Кемский район, участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:03:06 12 03.

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

Кадастровая стоимость земельного участка составляет **17 279 544 руб. 68 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **5 921 000 руб.**; уменьшение земельного налога.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 0820-148 от 17.09.2020, подготовленный ООО «Центр независимой оценки» (оценщик Карпин Илья Николаевич).

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

О заседании комиссии заявитель и администрация Кондопожского муниципального района (далее – Администрация) извещены письмом от 13.10.2020 г. №11335/14-10/МИЗО.

От Администрации пояснений относительно рассматриваемого заявления не поступило.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было 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 оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", не соответствует требованиям к содержанию отчета об оценке и требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

1). 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 N 299, содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов (пункт 5).

Однако, на странице 41 Отчета об оценке в таблице №5 дата предложения по объекту-аналогу № 1 указана - 12.01.2020, а в Приложении на странице 54 Отчета об оценке представлен скриншот объявления с датой публикации от 12.01.2018 года. Данное обстоятельство вводит пользователей отчета в заблуждение, что является нарушением пункта 5 ФСО №3.

2). 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). В представленном отчете об оценке отсутствует информация о причинах отказа от осмотра объекта оценки.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Отклонить заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:03:0061203:340.

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

Климова Мария Александровна	против
Гнетова Елена Георгиевна	против
Голованова Виктория Геннадьевна	против
Карвонен Владимир Викторович	против
Ратчина Мария Ивановна	против
Ухлинов Леонид Никандрович	против

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости (нежилого помещения) с кадастровым номером 10:02:0000000:6086, расположенного по адресу: Республика Карелия, г.Кемь, ул. Мосорина, д. 8, пом. 3, на основании заявления от 07.10.2020 (вх. №10609 от 08.10.2020).

Заявитель: ПАО «Ростелеком», ОГРН 1027700198767, местонахождение: Российская Федерация, 191002. г. Санкт-Петербург, ул. Достоевского, д. 15, в лице Карельского филиала, местонахождение: 185035, Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Максима Горького, д.4.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:02:0000000:6086, площадь 2 498,1кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, Кемский район, г.Кемь, ул. Мосорина, д. 8, пом.3.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 48 218 076 руб. 39 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 23 159 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости №8513/20 от 25.08.2020 г., подготовленный ИП Дунцовым А.О.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: СРОО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2-а, оф. 5).

О заседании комиссии заявитель и администрация Кемского муниципального района (далее – Администрация) извещены письмом от 13.10.2020 г. №143374/14.2-11/МИЗО.

От Администрации пояснений относительно рассматриваемого отчета не поступило.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что оформление и содержание отчета об оценке №8513/20 от 25.08.2020 г. рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 10:02:0000000:6086, расположенного по адресу:

Республика Карелия, Кемский район, г.Кемь, ул. Мосорина, д. 8, пом.3, соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", соответствует требованиям к содержанию отчета об оценке и требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки. Замечаний, существенным образом влияющих на итоговую стоимость объектов оценки не выявлено.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 10:02:0000000:6086 в размере его рыночной стоимости.

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

Климова Мария Александровна	против
Гнетова Елена Георгиевна	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за
Карвонен Владимир Викторович	за
Ратчина Мирия Ивановна	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости (жилого дома) с кадастровым номером 10:13:0011310:14, расположенного по адресу: Республика Карелия, г.Медвежьегорск, ул. Набережная, д. 14, на основании заявления от 07.10.2020 (вх. №10607 от 08.10.2020).

Заявитель: Белозеров Александр Михайлович.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: жилой дом с кадастровым номером 10:13:0011310:14, площадью: 85 кв.м.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Медвежьегорский район, г. Медвежьегорск, ул. Набережная, д. 14.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости на 01.01.2018 г. – **1 073 699 руб. 60 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **432 836 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № О/300/08-2020/2 от 21.08.2020 г., подготовленный ИП Балаевым И.В.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

Ассоциация «Русское общество оценщиков» (адрес: 105066, г.Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2 а.).

О заседании комиссии заявитель и администрация Медвежьегорского муниципального района (далее – Администрация) извещены письмом от 13.10.2020 №14336/14.2-10/МИЗО.

От Администрации пояснений относительно рассматриваемого заявления не поступило.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было 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.

По результатам рассмотрения заявления комиссия в целях получения дополнительных сведений об объекте оценки решила перенести рассмотрение заявления на 03.11.2020 г.

Заместитель Председателя комиссии



М.А. Климова

Секретарь комиссии



А.Ю.Евдокимова