



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 № 19**

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

25.08.2020 г.

г. Петрозаводск

Заседание комиссии состоялось 25 августа 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:	Карвонен Владимир Викторович, Заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия  Панкратов Александр Александрович, Президент Союза «Торгово-промышленная палата Республики Карелия»  Голованова Виктория Геннадьевна, начальник отдела налогообложения Управления Федеральной налоговой службы по Республике Карелия.  Ратчина Мария Ивановна, представитель республиканского отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего

	предпринимательства «Опора России»  Путилина Елена Юрьевна, начальник отдела доходов Министерства финансов Республики 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»  Хомиченко Алла Геннадиевна (оценщик)  Шабловская Наталья Викторовна (оценщик)  Стрелов Дмитрий Анатольевич (представитель ООО Карельское бюро путешествий)

**Повестка заседания:**

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0040807:12, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, п. Туокслаhti, на основании заявления от 03.08.2020 (вх. № 7948 от 03.08.2020).

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010119:195, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Герцена, д. 1, на основании заявления от 31.07.2020 (вх. № 7920 от 03.08.2020).

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0140163:47, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр-кт Комсомольский, д. 4а, на основании заявления от 31.07.2020 (вх. № 7919 от 03.08.2020).

4. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:21:0090117:76, расположенного по адресу: Республика Карелия, Пряжинский район, п. Матросы, на основании заявления от 03.08.2020 (вх. № 7985 от 04.08.2020).

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0040807:12, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, п. Туокслаhti, на основании заявления от 03.08.2020 (вх. № 7948 от 03.08.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «ФОРС КАРЕЛЬСКИЕ ПЕЛЛЕТЫ», ОГРН: 1151001013118, местонахождение: Республика Карелия, город Сортавала, п. Хаапалампи, ш. Выборгское, д. 1В, пом. 14.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:07:0040807:12; площадь 28 400 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Сортавала, п. Туокслаhti. Земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 10:07:04 08 07.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 4 567 288 руб. 00 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 1 984 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 2020/041 от 29.06.2020 г., подготовленный ИП Хомиченко А.Г.

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

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", 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.

О заседании комиссии заявитель и администрация Сортавальского муниципального района (далее – Администрация) извещены письмом от 10.08.2020 № 8508/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации пояснения относительно рассматриваемого заявления не поступили.

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 **решила:**

Определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:07:0040807:12 в размере его рыночной стоимости.

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

Климова Мария Александровна	за
Карвонен Владимир Викторович	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за
Путилина Елена Юрьевна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ратчина Мария Ивановна	за

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010119:195,

расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Герцена, д. 1, на основании заявления от 31.07.2020 (вх. № 7920 от 03.08.2020).

Заявитель: Автономное учреждение Республики Карелия «Центр спортивной подготовки», ОГРН: 1031000004342, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Пушкинская, д. 7.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0010119:195, площадь 86 308 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Спортивные и спортивно-зрелищные сооружения и объекты. Территориальная зона «Рекреационная зона спортивных сооружений».

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Герцена, д. 1.

Вид права, на котором объект недвижимости принадлежит заявителю: постоянное (бессрочное) пользование.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 246 487 645 руб. 83 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 73 793 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 487-07-20 от 30.07.2020 г., подготовленный ИП Балаевым Ильей Викторовичем.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (105066, г. Москва, пер. Басманный 1-й, 2А, оф.5).

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", 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.

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 10.08.2020 № 8506/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации пояснения относительно рассматриваемого заявления не поступили.

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 **решила:**

Определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010119:195 в размере его рыночной стоимости.

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

Климова Мария Александровна	за
Карвонен Владимир Викторович	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за
Путилина Елена Юрьевна	за

Панкратов Александр Александрович	за
Ратчина Мария Ивановна	за

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0140163:47, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр-кт Комсомольский, д. 4а, на основании заявления от 31.07.2020 (вх. № 7919 от 03.08.2020).

Заявитель: Автономное учреждение Республики Карелия «Центр спортивной подготовки», ОГРН: 1031000004342, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Пушкинская, д. 7.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0140163:47 площадь 642 649 кв.м., категория земель: земли населенного пункта, разрешенное использование: для эксплуатации зданий и сооружений спортивного комплекса «Курган».

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр-кт Комсомольский, д. 4а.

Вид права, на котором объект недвижимости принадлежит заявителю: постоянное (бессрочное) пользование.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **678 172 178 руб. 73 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **311 042 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 486-07-20 от 30.07.2020 г., подготовленный ИП Балаевым И.В.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (105066, г. Москва, пер. Басманный 1-й, 2А, оф.5).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 10.08.2020 № 8507/14.2-11/МИЗО-и.

От Администрации пояснения относительно рассматриваемого заявления не поступили.

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 **решила:**

Определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:01:0140163:47 в размере его рыночной стоимости.

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

Климова Мария Александровна	за
Карвонен Владимир Викторович	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за

Путилина Елена Юрьевна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ратчина Мария Ивановна	за

4. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:21:0090117:76, расположенного по адресу: Республика Карелия, Пряжинский район, п. Матросы, на основании заявления от 03.08.2020 (вх. № 7985 от 04.08.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Карельское бюро путешествий», ОГРН: 11081001000167, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Пушкинская, д. 15/2, пом. 1.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:21:0090117:76; площадь 40 000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Пряжинский район, п. Матросы.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 34 435 338 руб. 62 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 8 920 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 27 ОК 07 02 2020 от 01.06.2020 г., подготовленный ООО «Оценочная компания «Дисконт» (оценщик Шабловская Наталья Викторовна).

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3).

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что оформление и содержание отчета об оценке не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", 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.

О заседании комиссии заявитель и администрация Пряжинского национального муниципального района (далее – Администрация) извещены письмом от 10.08.2020 № 8509/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации пояснения относительно рассматриваемого заявления не поступили.

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.

Относительно Отчета об оценке № 27 ОК 07 02 2020 от 01.06.2020 г. рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:21:0090117:76, общей площадью 40 000 кв.м, расположенного по адресу: Республика Карелия, Пряжинский район, п. Матросы, комиссия пришла к следующим выводам.

В содержании представленного Отчета об оценке отсутствует информация о втором оценщике, входящим в штат ООО «ОК «Дисконт», а также информация о наличии действующего страхового полиса обязательного страхования ответственности оценщика, что является нарушением требований статей 11 и 15.1. Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В представленном Отчете об оценке оценщик не использует в полном объеме информацию, изложенную им самим же на страницах 54 – 55 Отчета об Оценке, в которой одним из основных ценообразующих факторов он выделяет наличие и состав внутренних систем инженерного оборудования (коммуникаций). Согласно представленных на страницах 52 и 72 скриншотов, у объекта-аналога с кадастровым номером 10:10:0081503:252, в отличие от объекта оценки, отсутствует возможность подключения к сетям водоснабжения, водоотведения, однако соответствующая корректировка, при осуществлении расчетов рыночной стоимости объекта оценки оценщиком не применена, что является нарушением требований подпункта 3 пункта 8 и пункта 22 требований Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 N 299.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

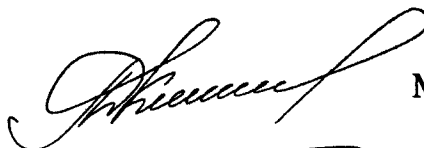
Отклонить заявление об оспаривании результатов кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:21:0090117:76.

Итоги голосования о принятии решения об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 10:21:0090117:76:

Климова Мария Александровна	против
Карвонен Владимир Викторович	против
Голованова Виктория Геннадьевна	против
Путилина Елена Юрьевна	против
Панкратов Александр Александрович	за
Ратчина Мария Ивановна	за

Заместитель Председателя комиссии

Секретарь комиссии



М.А. Климова



О.И. Бира