



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 № 21**

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

08.09.2020 г.

г. Петрозаводск

Заседание комиссии состоялось 08 сентября 2020 г. в 11.00 часов по адресу:  
г. Петрозаводск, ул. Герцена, д.13, кабинет № 5.

#### **Комиссия в составе:**

Председатель 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  Голованова Виктория Геннадьевна, начальник отдела налогообложения Управления Федеральной налоговой службы 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:	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»  Индивидуальный предприниматель Хомиченко Алла Геннадиевна (оценщик)  Индивидуальный предприниматель Блинникова Екатерина Андреевна (оценщик)

#### Повестка заседания:

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:20:0064702:546, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, на основании заявления от 24.08.2020 (вх. № 8679 от 24.08.2020).

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0030142:3, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д.54, на основании заявления от 25.08.2020 (вх. № 8841 от 26.08.2020).

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:00:0000000:16, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, на основании заявления от 19.08.2020 (вх. № 8724 от 25.08.2020).

4. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:090103:206, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Заводская, д. 5, на основании заявления от 24.08.2020 (вх. № 8682 от 24.08.2020).

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:20:0064702:546, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, на основании заявления от 24.08.2020 (вх. № 8679 от 24.08.2020).

Заявитель: Асонова Людмила Анатольевна.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:20:0064702:546; площадь 1 500 кв.м., категория земель: земли

сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения дачного хозяйства.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Прионежский район. Земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 10:20:0064702.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 557 220 руб.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 236 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 20-08/215 от 21.08.2020 г., подготовленный ИП Блинниковой Е.А.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (г. Москва, Хорошевское ш., д. 32а).

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 Прионежского муниципального района (далее – Администрация) извещены письмом от 27.08.2020 № 9215/14.2-10/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 10:20:0064702:546 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
Гнетова Елена Георгиевна	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за
Ратчина Мария Ивановна	за

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0030142:3, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д.54 на основании заявления от 25.08.2020 (вх. № 8841 от 26.08.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Инжтехстрой», ОГРН: 1021000539680, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д.54.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0030142:3, площадь 8 488 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственно-административного здания.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Первомайский, д.54.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 43 775 670 руб. 54 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 14 585 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 564-01-06/20 от 26.06.2020 г., подготовленный ООО «Консалтинговая компания «КРОНОС-Карелия» (оценщик – Слепцова Е.В.).

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2-а, 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 28.08.2020 № 9350/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации поступили пояснения от 01.09.2020, согласно которым Администрация возражает относительно установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной, поскольку это затрагивает права и законные интересы Петрозаводского городского округа, связанные с поступлениями налоговых и неналоговых доходов в бюджет. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

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 о количестве оценщиков в штате ООО «Консалтинговая компания «КРОНОС-Карелия» **решила перенести рассмотрение заявления на 22.09.2020.**

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:00:0000000:16, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, на основании заявления от 19.08.2020 (вх. № 8724 от 25.08.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Петрозаводская нефтебаза», ОГРН 1061001046765, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, м. Выгойнаволок, нефтебаза.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:00:0000000:16, площадь 380 823 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. Петрозаводск.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **58 829 537 руб. 04 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **34 704 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 2020/046/1 от 21.07.2020, подготовленный ИП Хомиченко А.Г.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «СРОО «Экспертный совет» (109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 28.08.2020 № 9835/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации поступили пояснения от 01.09.2020, согласно которым Администрация возражает относительно установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной, поскольку это затрагивает права и законные интересы Петрозаводского городского округа, связанные с поступлениями налоговых и неналоговых доходов в бюджет. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

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 10:00:0000000:16 в размере его рыночной стоимости.

Итоги голосования о принятии решения об определении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной:

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

4. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:090103:206, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Заводская, д. 5, на основании заявления от 24.08.2020 (вх. № 8682 от 24.08.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА СПб», ОГРН 1047844008970, местонахождение: г. Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 9, кв. 3.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: здание центра оптово-розничной торговли с кадастровым номером 10:01:090103:206, назначение: нежилое, этажность: 1,2, общая площадь 4 439,5 кв.м. инв. № 11298.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Заводская, д. 5.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **89 148 637 руб. 38 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **48 227 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 20-02/38/2 от 27.07.2020, подготовленный ИП Блинниковой Е.А.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32а).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 27.08.2020 № 9274/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации поступили пояснения от 02.09.2020, согласно которым Администрация возражает относительно установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной, поскольку это затрагивает права и законные интересы Петрозаводского городского округа, связанные с поступлениями налоговых и неналоговых доходов в бюджет. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

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 № 20-02/38/2 от 27.07.2020 года рыночной стоимости объекта недвижимости площадью 4 430,9 кв.м. с кадастровым номером 10:01:0090103:206, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, город Петрозаводск, улица Заводская, дом 5.

1) На страницах 66 – 67 Отчета об оценке, для расчета физического износа отдельных конструктивных элементов объекта оценки, оценщиком используется «*Таблица для ориентировочной оценки фактического износа зданий*», при этом фотоматериалы конструктивных элементов объекта оценки, приведенные оценщиком на страницах 18 – 25 Отчета об оценке, явно не соответствуют физическому износу, определенному Оценщиком и описанному в данной таблице (физический износ 41 – 60) – *«Имеется много следов ремонта, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальной линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуются трещинами между блоками. Полы в отдельных местах зыбкие, с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола, большое число повреждений ступеней.»*

Кроме того, представленная в Отчете об оценке фото экспозиция не содержит в себе ни фотоматериалы, указывающие на конкретные дефекты конструктивных элементов объекта оценки, ни фотоматериалы отдельных элементов конструкции в принципе, например – крыша, фундамент. Представленные в Отчете об оценке фотоматериалы

отражают лишь отсутствие косметического ремонта в отдельных помещениях здания, но не отражают уровень и степень износа конструктивных элементов объекта оценки.

По мнению Комиссии, в данном конкретном случае, определение величины фактического физического износа здания не должно ограничиваться лишь осмотром и фиксацией отдельных визуальных признаков. Для точного определения физического износа необходимо проводить специальные технические экспертизы с использованием различных инструментальных средств и лабораторного анализа, в том числе силами специализированной экспертной организации, имеющей опыт подобных работ и располагающей необходимым оборудованием.

Вышеизложенные обстоятельства являются нарушениями положений статьи 11 Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также требований пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 299.

2) Произведенный расчет физического износа объекта оценки с использованием данных содержащихся в его техническом паспорте – нежилое здание инв.11298 по состоянию на 19.09.2011 года составленного ГУП РК РГЦ «Недвижимость», представленного в Отчете об оценке, свидетельствует, что:

№ п/п	Наименование	Объект оценки
1.	Физический износ по данным Технического паспорта инв.11298 по состоянию на 19.09.2011	15%
2.	Группа капитальности здания	I
3.	Возраст объекта оценки с 19.09.2011 по 01.01.2019 года, лет	7,4
4.	Нормативный срок эксплуатации (экономический жизни), лет	150
5.	Годовой прирост износа для здания в целом, %	0,67%
6.	Физический износ объекта оценки за период с 19.09.2011 по 01.01.2019, %	5%
7.	<b>Физический износ объекта оценки, %</b>	<b>20%</b>

*Справочно:*

*Оценщик использовал данный метод в Отчете № 20-03/100 об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства ООО «Сана+».*

Износ, учтённый ГБУ ЦГКО при установлении кадастровой стоимости («Методом хронологического возраста\*»), соответствует перечню методов, приведенных оценщиком на странице 65 Отчета об оценке.

\* <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

№ п/п	Наименование	Объект оценки
1.	Год постройки здания	1987
2.	группа капитальности строения	I
3.	Возраст объекта оценки с 1987 по 01.01.2019 года, лет	32
4.	Нормативный срок эксплуатации (экономический жизни), лет	150*
5.	Годовой прирост износа для здания в целом, %	0,67%
6.	<b>Физический износ объекта оценки за период с 1987 по 01.01.2019</b>	<b>21,3%</b>

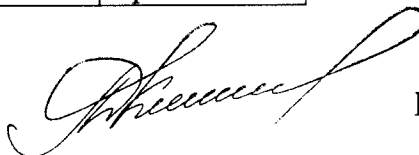
По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

Отклонить заявление об оспаривании результатов кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:090103:206.

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

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

Заместитель Председателя комиссии



М.А. Климова

Секретарь комиссии



О.И. Бира