



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 № 16

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

04.08.2020 г.

г. Петрозаводск

Заседание комиссии состоялось 04 августа 2020 г. в 11.00 часов по адресу:
г. Петрозаводск, ул. Герцена, д.13, кабинет № 5.

Комиссия в составе:

Председатель комиссии:	Свидская Янина Сергеевна, Министр имущественных и земельных отношений Республики Карелия
Члены комиссии:	Васильева Ирина Ивановна, главный специалист отдела доходов Министерства финансов Республики Карелия. Голованова Виктория Геннадьевна, начальник отдела налогообложения Управления Федеральной налоговой службы по Республике Карелия. Ухлинов Леонид Никандрович, член Общественного экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в 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
Секретарь комиссии:	Бира Олеся Игоревна, начальник 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>Ерюшкина Елена Владимировна (представитель ООО «Белые ключи» по доверенности)</p> <p>Филиппов Константин Игоревич (оценщик)</p> <p>Рыжов Игорь Олегович (представитель АО «Военторг-Запад» по доверенности)</p> <p>Иванов Андрей Павлович (директор ООО «Актив-плюс»)</p> <p>Дунцов Андрей Олегович (оценщик)</p>

Повестка заседания:

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0180110:3, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Судостроительная, 30, на основании заявления от 17.07.2020 № 101 (вх. № 7409 от 21.07.2020).

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130153:2, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Голиковка, ул. Лесная, з/у 10 А, на основании заявления от 08.07.2020 (вх. № 6896 от 08.07.2020).

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010123:11, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, ул. Суворова, на земельном участке расположено здание кафе, д. 1, на основании заявления от 08.07.2020 (вх. № 6897 от 08.07.2020).

4. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:20:0060110:122, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, с. Деревянное, на основании заявления от 08.07.2020 (вх. № 6895 от 08.07.2020).

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0180110:3, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Судостроительная, 30, на основании заявления от 17.07.2020 № 101 (вх. № 7409 от 21.07.2020).

Заявитель: Открытое акционерное общество Санаторий «Белые ключи», ОГРН: 1021000513203, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Судостроительная, 30.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0180110:3; площадь 26 205 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Судостроительная, 30.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 57 715 408 руб. 74 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 28 393 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 16-07-1-1/20 от 16.07.2020 г., подготовленный Филлиповым К.И. (ООО «Экоцентр»).

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российской 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 21.07.2020 № 7754/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации поступили пояснения от 23.07.2020, 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 10:01:0180110:3 в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Васильева Ирина Ивановна	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за
Карвонен Владимир Викторович	за
Гнетова Елена Георгиевна	за

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130153:2, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Голиковка, ул. Лесная, з/у 10 А, на основании заявления от 08.07.2020 (вх. № 6896 от 08.07.2020).

Заявитель: Акционерное общество «Военторг-Запад», ОГРН: 1097847204795, местонахождение: г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 35, корп. 3, лит. Н.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0130153:2, площадь 2 670 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гарнизонной прачечной.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, р-н Голиковка, ул. Лесная, з/у 10 А.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 7 088 535 руб. 08 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 4 285 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 4709.2 от 22.06.2020 г., подготовленный Архиповым А.И. (ООО «Карельская оценочная компания»).

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российской 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 10.07.2020 № 7274/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации поступили пояснения от 14.07.2020, 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 10:01:0130153:2 в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Васильева Ирина Ивановна	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за
Карвонен Владимир Викторович	за

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010123:11, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, ул. Суворова, на земельном участке расположено здание кафе, д. 1, на основании заявления от 08.07.2020 (вх. № 6897 от 08.07.2020).

Заявитель: Акционерное общество «Военторг-Запад», ОГРН: 1097847204795, местонахождение: г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 35, корп. 3, лит. Н.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:07:0010123:11 площадью 1 051 кв.м., категория земель: земли населенного пункта, разрешенное использование: для размещения комплексного здания кафе «Ладога».

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Сортавала, ул. Суворова, на земельном участке расположено здание кафе, д. 1.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 1 111 318 руб. 31 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 839 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 4709.1 от 22.06.2020 г., подготовленный Архиповым А.И. (ООО «Карельская оценочная компания»).

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

О заседании комиссии заявитель и администрация Сортавальского городского поселения (далее – Администрация) извещены письмом от 10.07.2020 № 7271/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации мотивированные замечания к отчету не поступили.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 4709.1 от 22.06.2020 г. (далее – Отчет об оценке), выслушав пояснения представителя ГБУРК «Центр государственной кадастровой оценки» и оценщика, комиссия установила следующее.

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, 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); в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (пункт 13).

На стр. 29 Отчета об оценке, при определении зоны расположения оцениваемого объекта, оценщик пишет: «Местоположение объекта оценки характеризуется отсутствием в ближайшем окружении крупных предприятий, а также высокой плотности жилой и административной застройки...». Однако, при расчете корректировки на месторасположение в населенном пункте (стр. 68-69 Отчета об оценке), оценщик относит объект оценки к зоне точечной застройки в нарушение требований пункта 5 ФСО № 3.

Оцениваемый земельный участок расположен в культурном и историческом центре г. Сортавала, что подтверждается сведениями ЯндексКарты, а также оценщиком, который на стр.70 Отчета об оценке при описании поправки на наличие ограничений в использовании, отмечает, что на земельном участке расположен объект культурного наследия.

Следовательно, понижающие корректировки (на месторасположение) произведённые Оценщиком, необоснованно снижают рыночную стоимость оцениваемого земельного участка.

Кроме того, некоторая приведенная в Отчете об оценке информация должным образом не подтверждена. На странице 70 Отчета об оценке при описании поправки на расположение относительно красной линии, оценщик указывает, что: «Объект оценки и аналоги №1,2 оцениваемого земельного участка выхода к красной линии не имеют. Аналог №3-выход есть».

В соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии – это линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (пункт 11 статьи 1); территории общего пользования – это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (пункт 12 статьи 1).

Кроме того, в силу положений Главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии входят в состав документов планировки территории, а также отображаются на содержащихся в генеральных планах картах (схемах) существующих и планируемых границ зон и территорий города.

По мнению комиссии, на стоимость земельного участка влияет не его расположение относительно красных линий, а возможность (потенциал) его использования.

Стоимость земельных участков под офисно-торговую застройку, расположенных на красной линии улиц (имеющих прямой выход на центральную улицу города), характеризующиеся высоким пешеходным и транспортным потоком, выше аналогичных участков, расположенных внутриквартально или на красной линии улиц с более низким пешеходным и автомобильным трафиком.

Оцениваемый земельный участок в соответствии с выводом, сделанным оценщиком на странице 29 Отчета об оценке, характеризуется высокой пешеходной и транспортной наполняемостью, однако, при расчете рыночной стоимости, оценщик указывает, что объект оценки не имеет выхода на красную линию. Таким образом, использование понижающей корректировки на расположение относительно красной линии снижает рыночную стоимость объекта оценки. При правильном применении коэффициента на расположение относительно красной линии, стоимость объекта оценки была бы выше, чем рассчитана оценщиком.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611, рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования (пункт 5).

На стр.70 Отчета об Оценке оценщик при описании поправки на наличие ограничений в использовании указывает: «На оцениваемом земельном участке расположен объект культурного наследия регионального значения - согласно Постановления Совета министров КАССР от 06.04.1998г. № 85- здание ресторана (кирпичное), охранное обязательство №3.2-8,1/271-Р/214, что является обременением данного земельного участка, накладывающим ограничения в использовании оцениваемого участка и запрете на изменение вида разрешенного использования.». В данном случае, фактический вид использования совпадает с видом разрешенного использования - для размещения комплексного здания кафе в связи с чем данное обременение не является ухудшением земельного участка.

Кроме того, размер корректировки на наличие дополнительных ограничений в использовании земельным участком в размере 0,85 (стр.71 Отчета об оценке) оценщиком не подтвержден.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

Отклонить заявление об оспаривании результатов кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010123:11.

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

Свидская Янина Сергеевна	Против
Васильева Ирина Ивановна	Против
Ухлинов Леонид Никандрович	Против
Голованова Виктория Геннадьевна	Против
Карвонен Владимир Викторович	Против
Гнетова Елена Георгиевна	Против

4. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:20:0060110:122, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, с. Деревянное, на основании заявления от 08.07.2020 (вх. № 6895 от 08.07.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Актив-Плюс», ОГРН 1081001018823, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Анохина, д. 18Б, кв. 8.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:20:0060110:122 площадь 25 147 кв.м., категория земель: земли населенного пункта, разрешенное использование: для размещения комбината народных промыслов.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Прионежский район, с. Деревянное.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 13 749 147 руб. 97 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 2 590 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 8370/20 от 10.06.2020 г., подготовленный ИП Дунцовым А.О.

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 Прионежского муниципального района (далее – Администрация) извещены письмом от 10.07.2020 № 7277/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации мотивированные замечания к отчету 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 10:20:0060110:122 в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Васильева Ирина Ивановна	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за
Карвонен Владимир Викторович	за
Гнетова Елена Георгиевна	за

Председателя комиссии

Я.С. Свидская

Секретарь комиссии

О.И. Бира