



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 № 20

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

01.09.2020 г.

г. Петрозаводск

Заседание комиссии состоялось 01 сентября 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
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 Путилина Елена Юрьевна, представитель отдела доходов Министерства финансов Республики Карелия Гнетова Елена Георгиевна, уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Карелия Ухлинов Леонид Никандрович, член

	<p>Общественного экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в Республике Карелия</p> <p>Ратчина Мария Ивановна, представитель республиканского отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»</p>
Секретарь комиссии:	<p>Бира Олеся Игоревна заместитель начальника управления - начальник отдела земельных ресурсов, правовой, кадровой работы, администрирования и делопроизводства</p>
Иные присутствующие лица:	<p>Тойвонен Роман Юрьевич, представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки»</p> <p>Индивидуальный предприниматель Каменский Николай Владимирович (оценщик)</p> <p>Индивидуальный предприниматель Блинникова Екатерина Андреевна (оценщик)</p> <p>Индивидуальный предприниматель Дунцов Андрей Олегович (оценщик)</p>

Повестка заседания:

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0200130:81, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Новосулажгорская, д. 25, на основании заявления от 10.08.2020 (вх. № 8212 от 11.08.2020).

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0170102:73, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Антонова, на земельном участке расположено здание №18, на основании заявления от 10.08.2020 (вх. № 8214 от 11.08.2020).

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0090103:275, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 65, на основании заявления от 24.08.2020 (вх. № 8981 от 24.08.2020).

4. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0090103:685, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 65, на основании заявления от 24.08.2020 (вх. № 8980 от 24.08.2020).

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0200130:81, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Новосулажгорская, д. 25, на основании заявления от 10.08.2020 (вх. № 8212 от 11.08.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «КарелТЭП+», ОГРН: 1021000508209, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Новосулажгорская, д. 25.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0200130:81; площадь 4 555 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и здания материального склада и гаража.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Новосулажгорская, д. 25.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 18 650 841 руб. 97 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 6 577 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 521/20 от 17.07.2020 г., подготовленный ИП Каменским Н.В.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (г. Москва, пр. Вернадского, д. 8а, помещение XXIII (7 этаж)).

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 17.08.2020 № 8826/14.2-11/МИЗО-и.

От Администрации поступили пояснения от 19.08.2020, 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 10:01:0200130:81 в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Карвонен Владимир Викторович	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за
Путилина Елена Юрьевна	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 10:01:0170102:73, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Антонова, на земельном участке расположено здание № 18, на основании заявления от 10.08.2020 (вх. № 8214 от 11.08.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «ФРИДОМ», ОГРН: 1171001001599, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Энгельса, д. 11, пом. 63.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0170102:73, площадь 1 026 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства и последующей эксплуатации здания магазина.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Антонова, на земельном участке расположено здание № 18.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 3 916 828 руб. 20 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 1 836 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 8494/20 от 29.07.2020 г., подготовленный ИП Дунцовым А.О.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Русское 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 17.08.2020 № 8827/14.2-11/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.

Относительно Отчета об оценке № 8494/20 от 29.07.2020 года рыночной стоимости земельного участка площадью 1 026 кв.м. с кадастровым номером 10:01:0170102:73, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, город Петрозаводск, улица Антонова, на земельном участке расположено здание № 18, Комиссия полагает необходимым отметить следующее:

1) На странице 71 Отчета об оценке оценщиком применены неверные коэффициенты, относительно данных приведенных им же в скриншоте (Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2017 ...) на странице 70 Отчета об оценке, а именно: для Аналога №1 вместо верного значения 0,9 применено ошибочное значение 0,75; для Аналога №2 вместо верного значения 1 применено ошибочное значение 0,84; для Аналога №3 вместо верного значения 1 применено ошибочное значение 0,84; для Аналога №4 вместо верного значения 1,2 применено ошибочное значение 1,00; для Аналога №5 вместо верного значения 1 применено ошибочное значение 1,04.

На странице 73 Отчета об оценке при осуществлении расчета коэффициента торможения оценщиком применены значения 1 пары объектов аналогов № 2, № 4 и значения 2 пары объектов – аналогов № 1 и № 3 отличные от значений, приведенных им же в таблице № 3 на странице 72 Отчета об оценке.

На странице 51 Отчета об оценке оценщиком определен диапазон цен объектов-аналогов «... от 686 до 2579 руб. за 1 кв.м.» отличный от диапазона, фактически используемого самим же оценщиком на странице 71 Отчета об оценке «от 686 до 2 399».

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) Оценщиком без соответствующего обоснования не использована имеющаяся в его распоряжении информация об объекте недвижимости, в качестве Объекта – аналога, с кадастровым номером 10:01:0010126:26, что является нарушением требований подпункта В пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611.

3) Корректировка «Дата предложения» (страницы 58, 69 Отчета об оценке) рассчитана на основании средних цен на рынке жилья, относящегося к иному, по сравнению с объектом оценки, сегменту, при этом обоснование зависимости/сопоставимости 1-го кв.м. земельного участка 1-го кв.м. жилья на вторичном рынке в Республике Карелия в Отчете об оценке отсутствует, как и информация и возможности применения данной корректировки для сегмента рынка земельных участков (справочник оценщика, иной официальный источник), что является нарушением пункта 10 и подпункта Б пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611.

4) На странице 59 Отчета об оценке присутствуют лишь скриншоты страниц, не позволяющие сделать вывод об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. Копии соответствующих материалов к Отчету об оценке не приложены, какие-либо ссылки в содержании Отчета об оценке отсутствуют, что является нарушением требований пункта 11 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету

об оценке» (ФСО № 3)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 299.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Отклонить заявление об оспаривании результатов кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0170102:73.

Итоги голосования о принятии решения об отклонении заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:01:0170102:73:

Свидская Янина Сергеевна	против
Карвонен Владимир Викторович	против
Голованова Виктория Геннадьевна	против
Путилина Елена Юрьевна	против
Гнетова Елена Георгиевна	против
Ухлинов Леонид Никандрович	против
Ратчина Мария Ивановна	против

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 10:01:0090103:275, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 65, на основании заявления от 24.08.2020 (вх. № 8681 от 24.08.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Новые технологии логистики», ОГРН 1187746549870, местонахождение: г. Москва, ул. Садовническая, д. 72, стр. 1, этаж 1, пом. III, ком. 5, о. 38.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости инженерного корпуса СКТБ с кадастровым номером 10:01:0090103:275, назначение: нежилое здание, этажность: 3, общая площадь 1 323,8 кв.м. инв. № 13022.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 65.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **18 042 149 руб. 63 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **9 439 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 20-04/103/3 от 19.08.2020, 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 26.08.2020 № 9242/14.2-11/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 объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0090103:275 в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Карвонен Владимир Викторович	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за
Путилина Елена Юрьевна	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 10:01:0090103:685, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 65, на основании заявления от 24.08.2020 (вх. № 8680 от 24.08.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Новые технологии логистики», ОГРН 1187746549870, местонахождение: г. Москва, ул. Садовническая, д. 72, стр. 1, этаж 1, пом. III, ком. 5, о. 38.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости административного 4-х этажного кирпичного здания с кадастровым номером 10:01:0090103:685, назначение: нежилое здание, этажность: 4, общая площадь 3 465 кв.м. инв. № 13663.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 65.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **73 087 938 руб.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **30 190 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 20-04/103/1 от 19.08.2020, 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 26.08.2020 № 9241/14.2-11/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 объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0090103:685 в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Карвонен Владимир Викторович	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за
Путилина Елена Юрьевна	за
Гнетова Елена Георгиевна	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за
Ратчина Мария Ивановна	за

Председатель комиссии

Я.С. Свидская

Секретарь комиссии

О.И. Бира