



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 № 23

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

29.09.2020 г.

г. Петрозаводск

Заседание комиссии состоялось 29 сентября 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 Васильева Ирина Ивановна, главный специалист отдела доходов Министерства финансов Республики 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
Секретарь комиссии:	Бира Олеся Игоревна заместитель начальника управления - начальник отдела земельных ресурсов, правовой, кадровой работы, администрирования и делопроизводства
Иные присутствующие лица:	Зайцева Елена Владимировна, представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» ИП Каменский Николай Васильевич – оценщик Карманов Алексей Евгеньевич – представитель ООО «СВК», ООО «Мир детей», ООО «Лотос-Ритейл» Осколков Илья Николаевич - представитель ООО «СВК», ООО «Мир детей», ООО «Лотос-Ритейл»

Повестка заседания:

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0040103:71, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ш.Соломенское на основании заявления от 03.09.2020 (вх. № 9340 от 07.09.2020).

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010128:26, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул.Дзержинского, на земельном участке расположено здание № 7, на основании заявления от 03.09.2020 (вх. № 9341 от 07.09.2020).

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0110139:7, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ватутина, на земельном участке расположено здание № 33, на основании заявления от 03.09.2020 (вх. № 9339 от 07.09.2020).

4. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости 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 11.09.2020 (вх. № 9556 от 11.09.2020).

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0040103:71,

расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ш. Соломенское на основании заявления от 03.09.2020 (вх. № 9340 от 07.09.2020).

Заявитель: ООО «СВК», ОГРН:1041000051762, местонахождение: 185035, Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Лесной, 47.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0040103:71, площадь 11 330 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения спортивных сооружений (строительство водно-моторного развлекательного центра). Территориальная зона – Ртп-Рекреационная зона прибрежных территорий.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ш. Соломенское.

Заявителю принадлежат на праве собственности три объекта недвижимости - здания, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 10:01:0040103:71. Таким образом, заявитель обладает исключительным правом на приобретение земельного участка в аренду или собственность в соответствии со ст. 39.20 Земельного кодекса РФ.

Кадастровая стоимость земельного участка составляет **14 996 376 руб. 23 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **4 340 000 руб.**; уменьшение выкупной стоимости.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 652/20 от 28.08.2020, подготовленный ИП Каменским Н.В.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков; оценщик включен в реестр оценщиков 03.10.2007 г., регистрационный номер – 837 (адрес: 119311, г.Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 10.09.2020 № 9987/14.2-11/МИЗО.

От Администрации пояснения относительно рассматриваемого заявления не поступили, письмом от 25.09.2020 г. Администрация просила рассмотреть заявление в отсутствие своего представителя.

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.

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.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0040103:71 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
Васильева Ирина Ивановна	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010128:26, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Дзержинского, на земельном участке расположено здание № 7 на основании заявления от 03.09.2020 (вх. № 9341 от 07.09.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Мир детей», ОГРН: 1041000022843, местонахождение: 185035, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Дзержинского, дом 7, офис 3.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0010128:26, площадь 1 671 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания № 7 по ул. Дзержинского.

Адрес объекта недвижимости, в 185035, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Дзержинского, на земельном участке расположено здание № 7.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 10 712 169 руб. 93 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 3 962 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 653/20 от 27.08.2020 г., подготовленный ИП Каменским Н.В.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков; оценщик включен в реестр оценщиков 03.10.2007 г., регистрационный номер – 837 (адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 10.09.2020 № 9986/14.2-11/МИЗО.

От Администрации пояснений относительно рассматриваемого отчета не поступило, письмом от 25.09.2020 г. Администрация просила рассмотреть заявление в отсутствие своего представителя.

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 653/20 от 27.08.2020 г. рыночной объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0010128:26, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Дзержинского, на земельном участке расположено здание № 7, Комиссия полагает необходимым отметить 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 информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена, а 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).

Рассчитывая корректировку «На дату сделки» для объектов-аналогов на основании данных Федеральной службы государственной статистики о средней цене 1 кв.м. общей площади квартир на рынке вторичного жилья Республики Карелия, сложившихся на дату сделки и дату оценки, оценщик не обосновывает зависимость/сопоставимость стоимости 1 кв.м. земельного участка и 1 кв.м. жилья на вторичном рынке в Республике Карелия и не приводит в обоснование её применения каких-либо нормативно-правовых актов, предусматривающих возможность расчета этой корректировки с применением информации о средней стоимости жилья на вторичном рынке, не учитывая при этом, что жильё и земельные участки относятся к разным сегментам рынка недвижимости.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Отклонить заявление об оспаривании результатов кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0010128:26

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	за
Карвонен Владимир Викторович	против
Васильева Ирина Ивановна	за
Ухлинов Леонид Никандрович	против

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0110139:7, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ватутина, на земельном участке расположено здание № 33, на основании заявления от 03.09.2020 (вх. № 9339 от 07.09.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Лотос-Ритейл», ОГРН: 1131001011778, местонахождение: 185014, Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр.Лесной, д. 47, оф.51.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0110139:7, расположен по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ватутина, на земельном участке расположено здание № 33, площадью: 1645 кв.м. Земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для эксплуатации здания магазина.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: г. Петрозаводск, ул. Ватутина, на земельном участке расположено здание № 33.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **5 383 799 руб. 25 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **3 014 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 654/20 от 27.08.2020 г., подготовленный ИП Каменским Н.В.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков; оценщик включен в реестр оценщиков 03.10.2007 г., регистрационный номер – 837 (адрес: 119311, г.Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 10.09.2020 № 9985/14.2-11/МИЗО.

От Администрации пояснения относительно рассматриваемого заявления не поступили, письмом от 25.09.2020 г. Администрация просила рассмотреть заявление в отсутствие своего представителя.

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.

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.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0110139:7 в размере его рыночной стоимости.

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

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

4. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости 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 11.09.2020 (вх. № 9556 от 11.09.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Фридом», ОГРН: 1171001001599, местонахождение: 188300, Ленинградская область, переулок Солнечный, д. 2, кв.8.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок общей площадью 1 026 кв.м. с кадастровым номером 10:01:0170102:73, относится к категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - 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 № 8494-1/20 от 09.09.2020 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).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 22.09.2020 № 10432/14.2.-11/МИЗО.

От Администрации пояснения относительно рассматриваемого заявления не поступили, письмом от 25.09.2020 г. Администрация просила рассмотреть заявление в отсутствие своего представителя.

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 № 8494-1/20 от 09.09.2020 г. рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:01:0170102:73, общей площадью 1 026 кв.м, расположенного по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул. Антонова,/ на земельном участке расположено здание № 18, Комиссия полагает необходимым отметить 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 информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена, а 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).

1. Рассчитывая корректировку «На дату сделки» для объектов-аналогов на основании данных Федеральной службы государственной статистики о средней цене 1 кв.м. на рынке жилья, относящегося к иному, по сравнению с объектом оценки сегменту, при этом обоснование зависимости/сопоставимости стоимости 1 кв. метра земельного участка и 1 кв. метра жилья на вторичном рынке в Республике Карелия в Отчете об оценке не представлено. Также отсутствует информация о возможности расчета данной корректировки (с учетом цен на жильё) для сегмента рынка – «земельные участки».

2. В Отчете об оценке оценщиком не использована имеющаяся в его распоряжении информация об объекте недвижимости (объекте-аналоге) с кадастровым номером 10:01:0010126:32 (стоимостью 2579 руб. за 1 кв.м.). Указанный объект недвижимости сопоставим с объектом оценки. Информация об этом объекте недвижимости использовалась этим же оценщиком ранее, при подготовке Отчета об оценке № 8277/20 от 14.05.2020 г. Кроме того, оценщик не обосновал отказ от применения этого объекта в качестве аналога. Нарушен подпункт «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденного приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611, в соответствии с которым, при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

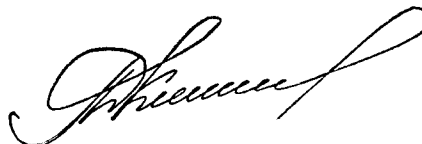
По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

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

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

Климова Мария Александровна	против
Гнедова Елена Георгиевна	за
Голованова Виктория Геннадьевна	против
Карвонен Владимир Викторович	против
Васильева Ирина Ивановна	против
Ухлинов Леонид Никандрович	за

Заместитель Председателя комиссии



М.А. Климова

Секретарь комиссии



О.И. Бира