



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

07 ИЮЛ 2020

7050/4.2-10/14304

### Протокол № 11

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

02.07.2020 г.

г. Петрозаводск

Заседание комиссии состоялось 02 июля 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:	Радчина Мария Ивановна, представитель Карельского республиканского отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»  Панкратов Александр Александрович, Президент Союза «Торгово- промышленная палата Республики Карелия»  Ухлинов Леонид Никандрович, член Общественного экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в Республике Карелия

Секретарь комиссии:	Сизякова Анна Викторовна начальник управления земельных ресурсов, правовой, кадровой работы, администрирования и делопроизводства
Иные присутствующие лица:	Тойвонен Роман Юрьевич, представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки»  Индивидуальный предприниматель Блинникова Екатерина Андреевна  Индивидуальный предприниматель Каменский Николай Владимирович  Индивидуальный предприниматель Дунцов Андрей Владимирович  Карманов Алексей Евгеньевич представитель ООО «Сигма РЦ»  Евдокимова Людмила Вячеславовна представитель ООО «Бизнес-центр «Альянс»

Повестка заседания:

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 10:20:0064702:688 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, на основании заявления от 08.06.2020 года.
2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 10:20:0064702:1203 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, на основании заявления от 08.06.2020 года.
3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 10:20:0064705:144 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 10:20:0064705, на основании заявления от 08.06.2020 года.
4. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 10:20:0064705:149 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, земельный

участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:20:0064705, на основании заявления от 08.06.2020 года.

5. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:20:0064705:153 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, на основании заявления от 08.06.2020 года.

6. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0120101:6691 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Лесной, д. 47-А, пом. 1, на основании заявления от 29.05.2020.

7. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0120101:6693 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Лесной, д. 47-А, пом. 3, на основании заявления от 29.05.2020.

8. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:20:0022403:172 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:20:02 24 03, на основании заявления от 08.06.2020

9. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0200130:96 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Пограничная, 19, на основании заявления от 08.06.2020

10. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010150:3 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Гоголя, на основании заявления от 08.06.2020

11. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0090102:4 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ш. Шуйское, на земельном участке расположено здание № 4, на основании заявления от 08.06.2020

12. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0110159:26 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Лесной, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 10:01:0110159, на основании заявления от 08.06.2020

13. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130124:9 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Коммунистов, д. 35, на основании заявления от 08.06.2020

14. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:581 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 1-Н, на основании заявления от 29.05.2020.

- [illegible]



адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 23-Н, на основании заявления от 29.05.2020

27. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:743 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 24-Н, на основании заявления от 29.05.2020

28. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:741 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 25-Н, на основании заявления от 29.05.2020

29. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:744 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 26-Н, на основании заявления от 29.05.2020

30. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:740 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 27-Н, на основании заявления от 29.05.2020

31. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:736 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 28Н, на основании заявления от 29.05.2020

32. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:733 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, на основании заявления от 29.05.2020

33. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:732 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, на основании заявления от 29.05.2020

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 10:20:0064702:688 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, на основании заявления от 08.06.2020 года.

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Орзенский бор», ОГРН 1071001018857, местонахождение: г. Санкт-Петербург, наб. Октябрьская, д. 10, корп.1, стр. 1, офис 3/4.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:20:0064702:688; площадь 315400 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного использования, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.

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

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **886 274 руб.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **612 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 8102/20 от 12.03.2020 г., подготовленный ИП Дунцовым Андреем Олеговичем.

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

О заседании комиссии заявитель и администрация Прионежского муниципального района Республики Карелия (далее – Администрация) извещены письмом от 15.06.2020 № 6053/14.2-17/МИЗО-и. 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, а также отмечены недочеты, содержащиеся в представленном отчете о рыночной стоимости объекта недвижимости.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:20:0064702:688 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 10:20:0064702:1203 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, на основании заявления от 08.06.2020 года.

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Орзенский бор», ОГРН 1071001018857, местонахождение: г. Санкт-Петербург, наб. Октябрьская, д. 10, корп.1, стр. 1, офис 3/4.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:20:0064702:1203; площадь 637332 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного использования, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.

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

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **1 790 902 руб. 94 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **1 236 000 руб.**; уменьшение земельного налога.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 8102/20 от 12.03.2020 г., подготовленный ИП Дунцовым Андреем Олеговичем.

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

О заседании комиссии заявитель и администрация Прионежского муниципального района Республики Карелия (далее – Администрация) извещены письмом от 15.06.2020 № 6053/14.2-17/МИЗО-и. 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, а также отмечены недочеты, содержащиеся в представленном отчете о рыночной стоимости объекта недвижимости.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:20:0064702:1203 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 10:20:0064705:144 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 10:20:0064705, на основании заявления от 08.06.2020 года.

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Орзенский бор», ОГРН 1071001018857, местонахождение: г. Санкт-Петербург, наб. Октябрьская, д. 10, корп.1, стр. 1, офис 3/4.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:20:0064705:144; площадь 40289 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного использования, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 10:20:0064705.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **113 212,09 руб.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **93 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 8102/20 от 12.03.2020 г., подготовленный ИП Дунцовым Андреем Олеговичем.

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

О заседании комиссии заявитель и администрация Прионежского муниципального района Республики Карелия (далее – Администрация) извещены письмом от 15.06.2020 № 6053/14.2-17/МИЗО-й. 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, а также отмечены недочеты, содержащиеся в представленном отчете о рыночной стоимости объекта недвижимости.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:20:0064705:144 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 10:20:0064705, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за



4. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:20:0064705:149 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:20:0064705, на основании заявления от 08.06.2020 года.

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Орзенский бор», ОГРН 1071001018857, местонахождение: г. Санкт-Петербург, наб. Октябрьская, д. 10, корп.1, стр. 1, офис 3/4.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:20:0064705:149; площадь 192607 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного использования, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 10:20:0064705.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **541 225,67 руб.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **403 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 8102/20 от 12.03.2020 г., подготовленный ИП Дунцовым Андреем Олеговичем.

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

О заседании комиссии заявитель и администрация Прионежского муниципального района Республики Карелия (далее – Администрация) извещены письмом от 15.06.2020 № 6053/14.2-17/МИЗО-и. 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, а также отмечены недочеты, содержащиеся в представленном отчете о рыночной стоимости объекта недвижимости.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:20:0064705:149 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 10:20:0064705, в размере его рыночной стоимости.

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



Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

5. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:20:0064705:153 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, на основании заявления от 08.06.2020 года.

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Орзенский бор», ОГРН 1071001018857, местонахождение: г. Санкт-Петербург, наб. Октябрьская, д. 10, корп.1, стр. 1, офис 3/4.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:20:0064705:153; площадь 277691 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного использования, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.

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

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **771 980 руб. 98 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **580 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 8102/20 от 12.03.2020 г., подготовленный ИП Дунцовым Андреем Олеговичем.

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

О заседании комиссии заявитель и администрация Прионежского муниципального района Республики Карелия (далее – Администрация) извещены письмом от 15.06.2020 № 6053/14.2-17/МИЗО-и. 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, а также отмечены недочеты, содержащиеся в представленном отчете о рыночной стоимости объекта недвижимости.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:20:0064705:153 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

6. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0120101:6691 по адресу: Республика Карели, г. Петрозаводск, пр. Лесной, д. 47-А, пом. 1, на основании заявления от 29.05.2020.

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Сигма РЦ».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0120101:6691, площадь: 6032,3 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карели, г. Петрозаводск, пр. Лесной, д. 47-А, пом. 1

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

Сведения о кадастровой стоимости: **220 140 524 руб. 25 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **169 955 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311. г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6010/14.2-11/МИЗО-и. От Администрации поступили пояснения от 19.06.2020, 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.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному

Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0120101:6691 по адресу: Республика Карели, г. Петрозаводск, пр. Лесной, д. 47-А, пом. 1, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

7. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0120101:6693 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Лесной, д. 47-А, пом. 3, на основании заявления от 29.05.2020.

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Сигма РЦ».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0120101:6693, площадь: 51765,1 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карели, г. Петрозаводск, пр. Лесной, д. 47-А, пом. 3

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

Сведения о кадастровой стоимости: **1 889 096 406 руб. 31 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **1 321 807 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6010/14.2-11/МИЗО-и. От Администрации поступили пояснения от 19.06.2020, 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.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.



По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0120101:6693 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Лесной, д. 47-А, пом. 3, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

8. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:20:0022403:172 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:20:02 24 03, на основании заявления от 08.06.2020.

Заявитель: **Селицкий Эдуард Вадимович.**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:20:0022403:172; площадь 1500 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного использования, разрешенное использование: для дачного строительства.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:20:0022403.

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

Сведения о кадастровой стоимости: **754 770 руб.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **273 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 20-03/73/2 от 06.04.2020г., подготовленный ИП Блинниковой Екатериной Андреевной.

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 Прионежского муниципального района (далее — Администрация) извещены письмом № 6057/14.2-17/МИЗО-и от 15.06.2020.

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 с кадастровым номером 10:20:0022403:172 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:20:02 24 03, результаты определения которой оспариваются.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:20:0022403:172 по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 10:20:02 24 03, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

9. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0200130:96 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Пограничная, 19, на основании заявления от 08.06.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Чистобел».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0200130:96; площадь 10028 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации фабрики-прачечной.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Пограничная, 19.

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

Сведения о кадастровой стоимости: **27 757 354 руб. 28 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **14 304 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 20-05/128/1 от 05.06.2020г., подготовленный ИП Блинниковой Екатериной Андреевной.

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 № 6053/14.2-17/МИЗО-и от 15.06.2020. От Администрации поступили пояснения от 19.06.2020, 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 с кадастровым номером 10:01:0200130:96 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Пограничная, 19, результаты определения которой оспариваются.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:01:0200130:96 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Пограничная, 19, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

10. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010150:3 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Гоголя, на земельном участке расположено здание №56, на основании заявления от 08.06.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Согласие».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0010150:3; площадь 1242 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Гоголя, на земельном участке расположено здание №56.

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

Сведения о кадастровой стоимости: **6 115 447 руб. 22 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **3 418 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 20-05/133/1 от 05.06.2020г., подготовленный ИП Блинниковой Екатериной Андреевной.

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 № 6056/14.8-17/МИЗО-и от 15.06.2020. От Администрации поступили пояснения от 19.06.2020,

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.

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 с кадастровым номером 10:01:0010150:3 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Гоголя, на земельном участке расположено здание №56, результаты определения которой оспариваются.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010150:3 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Гоголя, на земельном участке расположено здание №56, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

11. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0090102:4 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ш. Шуйское, на земельном участке расположено здание № 4, на основании заявления от 08.06.2020

Заявитель: **Бодряков Николай Юрьевич.**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0090102:4; площадь 18 961 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для служебного пользования.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ш. Шуйское, на земельном участке расположено здание № 4.

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

Сведения о кадастровой стоимости: **25 843 894 руб. 43 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **14 151 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 20-03/75 от 20.04.2020г., подготовленный ИП Блинниковой Екатериной Андреевной.

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 № 6059/14.1-17/МИЗО-и от 15.06.2020.

От Администрации поступили пояснения от 19.06.2020, 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 с кадастровым номером 10:01:0090102:4 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ш. Шуйское, на земельном участке расположено здание № 4, результаты определения которой оспариваются.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:01:0090102:4 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ш. Шуйское, на земельном участке расположено здание № 4, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

12. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0110159:26 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Лесной, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 10:01:0110159, на основании заявления от 08.06.2020

Заявитель: гаражно-строительный кооператив "БЕРЕЗКА-11".

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0110159:26; площадь 1815 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов гаражных кооперативов (эксплуатация крытой стоянки легкового автотранспорта).

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Лесной, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 10:01:0110159.



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

Сведения о кадастровой стоимости: **1 947 915 руб. 05 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **1 370 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 20-03/87 от 20.04.2020г., подготовленный ИП Блинниковой Екатериной Андреевной.

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 № 6058/14.1-17/МИЗО-и от 15.06.2020.

От Администрации поступили пояснения от 19.06.2020, 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 с кадастровым номером 10:01:0110159:26 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Лесной, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 10:01:0110159, результаты определения которой оспариваются.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:01:0110159:26 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Лесной, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 10:01:0110159, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

13. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130124:9 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Коммунистов, д. 35, на основании заявления от 08.06.2020

Заявитель: гаражный кооператив "Водник".



Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0130124:9; площадь 2974 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации металлических гаражей инвентарного типа.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Коммунистов, д. 35.

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

Сведения о кадастровой стоимости: **6 613 778 руб. 67 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **2 245 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 20-03/70 от 20.04.2020г., подготовленный ИП Блинниковой Екатериной Андреевной.

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 № 6095/14.1-11/МИЗО-и от 10.06.2020.

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 с кадастровым номером 10:01:0130124:9 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Коммунистов, д. 35, результаты определения которой оспариваются.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130124:9 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Коммунистов, д. 35, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

14. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:581 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 1-Н, на основании заявления от 29.05.2020.

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:581, площадь: 538,2 кв.м.,

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 1-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: **29 963 682 руб. 22 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **11 443 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности.

Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений

аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:581 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 1-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

15. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:582 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 2-Н, на основании заявления от 29.05.2020.

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:582, площадь: 878,4 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 2-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: **48 903 936 руб. 16 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **15 269 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности.

Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:582 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 2-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за



16. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:583 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 3-Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:583, площадь: 1005,5 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 3-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: **55 980 086 руб. 34 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **21 616 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности.

Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или



отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:583 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 3-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

17. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:893 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом.12-Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:893, площадь: 31,8 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 12-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: **1 770 429 руб. 38 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **518 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:893 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 12-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

18. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:894 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 13-Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:894, площадь: 57,3 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 13-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **1 143 000 руб.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **3 190 113 руб. 32 коп.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной

стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:894 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 13-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

19. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:895 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 14-Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:895, площадь: 322,4 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 14-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **17 949 258 руб. 91 коп**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **4 757 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:895 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 14-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

20. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:889 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 15-Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:889, площадь: 164,9 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 15-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **9 180 622 руб. 81 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **2 855 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности.

Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:889 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 15-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

21. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:890 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 17-Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:890, площадь: 28,1 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 17-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **1 564 436 руб. 03 коп.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **357 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:890 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 17-Н, в размере его рыночной стоимости.

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



Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

22. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:892 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 18-Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:892, площадь: 34,9 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 87-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **1 943 018 руб. 41 коп.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **568 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим

фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:892 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 18-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

23. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:891 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 19-Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:891, площадь: 9,3 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 19-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **517 767 руб. 08 коп.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **118 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности.

Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:581 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 1-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

24. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:896 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 20-Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:896, площадь: 52,2 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 20-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **2 906 176 руб. 54 коп.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **641 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает



рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:896 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 20-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

25. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:737 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 21Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:737, площадь: 550 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 21-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **30 620 634 руб.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **14 671 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности.

Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:737 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 21-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

26. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:738 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 23Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:738, площадь: 548,8 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 23-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **30 553 825 руб. 34 коп.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **10 515 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит

информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:738 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 23-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

27. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:743 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 24Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**



Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:743, площадь: 542,1 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 24-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **30 180 810 руб. 35 коп.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **10 387 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности.

Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого

имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:743 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 24-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

28. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:741 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 25Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:741, площадь: 543,7 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 25-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **30 269 888 руб. 56 коп.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **10 418 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом

корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:741 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 25-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

29. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:744 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 26Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:744, площадь: 569,1 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 26-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **31 684 005 руб. 11 коп.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **10 904 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого



имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:744 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 26-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

30. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:740 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 27Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:740, площадь: 26 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 27-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **1 447 520 руб. 88 коп.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **279 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от

26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:740 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 27-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

31. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:736 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 28Н, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:736, площадь: 52,2 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 28-Н.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **2 906 176 руб. 54 коп.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **580 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности.

Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить

исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:  
определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:736 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, пом. 28-Н, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

32. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:733 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:733, площадь: 1114,6 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной **62 054 106 руб. 65 коп.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **20 264 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседаниях комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.



Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:733 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

33. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 10:01:0090103:732 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, на основании заявления от 29.05.2020

Заявитель: **Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр «Альянс».**

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: нежилое помещение с кадастровым номером 10:01:0090103:732, площадь: 119,2 кв.м.

Адрес объекта недвижимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А.

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

Сведения о кадастровой стоимости: равной : **6 636 326 руб. 50 коп.** Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **2 203 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 300/20 от 26.05.2020 г., подготовленный ИП Каменским Николаем Владимировичем. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (119311, г. Москва, проспект Вернадского, дом 8а, помещение XXIII).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 11.06.2020 № 6011/14.2-11/МИЗО-и. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости № 362/20 от 26.05.2020 г. пояснил, что при расчете рыночной стоимости объектов оценки методом корректировок Оценщик уменьшает рыночную стоимость всех объектов – аналогов, указанную в объявлениях на величину НДС. При этом, надо отметить, что ни одно объявление, представленное в Отчете об оценке о продаже по аналогам не содержит информацию о включении НДС в рыночную стоимость объектов – аналогов. В случае уменьшения стоимости аналогов на величину НДС, оценщик существенно уменьшает рыночную стоимость объекта оценки (на 20%). Согласно Кассационному Определению Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 года ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. Определение рыночной стоимости с выделением в её составе НДС противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности. Каменский Николай Владимирович пояснил, что поскольку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости объекта осуществляется без учета НДС. В случае, если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик

может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды производить исключение НДС из их значений, и все дальнейшие расчеты производить на основе величин, не включающих НДС. Исходя из мониторинга рынка недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что типичными условиями оферты коммерческих помещений, сопоставимых с объектом оценки, является наличие НДС в ценах предложениях.

определить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером: 10:01:0090103:732 по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Зайцева, д. 67А, в размере его рыночной стоимости.

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

Свидская Янина Сергеевна	за
Радчина Мария Ивановна	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за

Председатель комиссии



Я.С. Свидская

Секретарь комиссии



А.В. Сизякова