



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

Российская Федерация
Республика Карелия
**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**
Герцена ул., д. 13, Петрозаводск, 185035
тел.: (8142) 782 459, факс: (8142) 761 095
e-mail: gki@karelia.ru

от 27 АПР 2021 г. № 5020/14.2-11/мкД

РЕШЕНИЕ

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

г. Петрозаводск

На заседании комиссии присутствовали:

Заместитель Председателя комиссии:	Климова Мария Александровна Первый Заместитель Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия
Члены комиссии:	Гнетова Елена Георгиевна, уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Карелия Несговоров Валерий Евгеньевич, Заместитель руководителя Управления Федеральной налоговой службы по Республике Карелия Ухлинов Леонид Никандрович, член Общественного экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в Республике Карелия
Секретарь комиссии:	Бира Олеся Игоревна заместитель начальника управления - начальник отдела земельных ресурсов, правовой, кадровой работы, администрирования и делопроизводства
Иные присутствующие лица:	Тойвонен Роман Юрьевич, представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» ЧПО Блинникова Е.А. (оценщик)

На заседании, проведенном 20 апреля 2021 года, комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Республики Карелия (далее – комиссия) рассмотрено заявление от 31.03.2021 года (вх. № 3550 от 31.03.2021), о рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0200133:204, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, город Петрозаводск, пер. Ветеринарный, д. 11, корп. Б..

Заявитель: ООО «КарелЭнергоРемонт», адрес регистрации: 185013, Республика Карелия, г. Петрозаводск, пер. Ветеринарный, д. 11Б (ОГРН 1131001005618).

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: объект капитального строительства с кадастровым номером 10:01:0200133:204, площадь 4 340,5 кв.м., назначение: «Нежилое помещение».

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 104 096 345 рублей 01 копейка.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере равном его рыночной стоимости 23 997 000 рублей.

Отклонение от кадастровой стоимости составляет – 77 %.

В комиссию представлен Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 30.03.2021 года № 21-03/106 подготовленный ЧПО Блинниковой Е.А..

Справочно:

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: член саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) извещены письмом от 07.04.2021 года № 4150/14.2-11/МИЗО.

Мотивированные замечания к Отчету об оценке Администрацией не представлены.

В соответствии с письмом от 09.04.2021 года (исх. № 1764/5.1-08/УЗР-и) Администрация не придерживается позиции относительно пересмотра в сторону уменьшения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Уведомление о проведении заседания Комиссии размещено на сайте Министерства.

Представителем ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» был разъяснен порядок определения государственной кадастровой оценки в отношении объекта недвижимости, результаты определения которой оспариваются.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что:

1.

В соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки

... Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности ... Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение

(статья 11)

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 299:

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена ... содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов

(пункт 5).

Однако:

1. В соответствии с информацией, изложенной на странице 16 Отчета об Оценке – «внутренняя отделка производственного корпуса – оштукатурено, окраска, состояние хорошее», при этом, в расчетах, приведенных оценщиком в таблице 12.2. на странице 62 – «состояние внутренней отделки – отделка отсутствует», соответствующая корректировка не применена. Данное обстоятельство также подтверждается фотоматериалами, представленными в экспозиции

на страницах 20 – 22 Отчета об оценке, а также позицией оценщика, приведенной на страницах 40 и 44 Отчета об оценке, где «Состояние внутренней отделки помещений» является одним из основных ценообразующих факторов.

2. В соответствии с информацией, приведенной на странице 16 Отчета об оценке – «Состояние здания в целом хорошее», при этом, в расчетах, приведенных оценщиком в таблице 12.2. на странице 61 – «состояние здание – исправное (удовлетворительное)», соответствующая корректировка не применена.

3. В соответствии с информацией, приведенной оценщиком в таблице 12.2. на странице 61 Отчета об оценке – «Наличие ограждения – отсутствует», при этом в соответствии с данными приведенными на страницах 17, 19 и 118 Отчета об оценке территории объекта оценки огорожена, соответствующая корректировка не применена.

2.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611:

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

(пункт 22).

В соответствии с информацией, приведенной в таблице 8 на страницах 39 – 40 Отчета об оценке – «Рабочая высота потолков» отнесена к ценообразующим факторам производственно-складской недвижимости на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л.А.Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2018. – С.75.». Однако, в ходе осуществления расчетов, соответствующая корректировка на данное различие у объекта оценки и объектов недвижимости использованных в качестве аналогов оценщиком не применена.

Справочно:

В соответствии с информацией, приведенной на страницах 30 – 37 Отчета об оценке, в описании объектов недвижимости, использованных оценщиком в качестве аналогов, информация о высоте потолков присутствует.

Таким образом, Отчет об оценке от 30.03.2021 года № 21-03/106 рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0200133:204, расположенного по адресу: Республика Карелия, город Петрозаводск, переулок Ветеринарный, дом 11, корпус Б, выполнен с нарушениями положений законодательства об оценочной деятельности и требований Федеральных стандартов оценки, существенным образом влияющих на стоимость объекта оценки.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

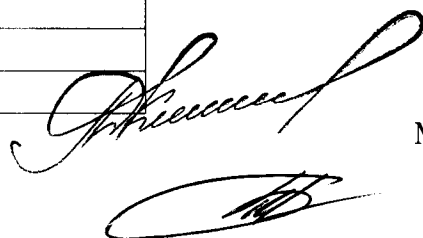
Отклонить заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0200133:204 в размере равном его рыночной стоимости.

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

Климова М.А.	Против
Гнетова Е.Г.	Против
Ухлинов Л.Н.	Против
Несговоров В.Е.	Против

Заместитель председателя комиссии

Секретарь комиссии



М.А.Климова

О.И.Бира