



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. № 509/4.2-19/МД

**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 30.03.2021 года (вх. № 3507 от 31.03.2021), о рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 10:20:0015511:3, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 10:20:0015511.

Заявитель: ООО «Шуйская Чупа», адрес регистрации: 185504, Республика Карелия, Прионежский район, д. Шуйская Чупа, д. 4, почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Глинищевский пер., д. 3, ком. 405 (ОГРН 1151032000063).

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:20:0015511:3; площадь 166 939 кв.м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: «для использования гостиничного комплекса загородного типа».

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 129 621 262 рубля 34 копейки.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере равном его рыночной стоимости 18 035 000 рублей.

Отклонение от кадастровой стоимости составляет – 86 %.

В комиссию представлен Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 29.03.2021 года № ДЕ-ОН/2021-0003/3 подготовленный ООО «Дженерал Эксперт» (оценщик Куртеев А.В.).

Справочно:

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: ассоциация саморегулируемая организация свободных оценщиков СРОО «СВОД» (620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4).

О заседании комиссии заявитель и администрация Прионежского муниципального района (далее – Администрация) извещены письмом от 07.04.2021 года № 4148/14.2-11/МИЗО.

Мотивированные замечания к Отчету об оценке Администрацией не представлены.

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, приведенной на странице 40 Отчета об оценке – «экстремально низкий по удельной стоимости объект-аналог исключен оценщиком из расчетов как не типичный для рынка», **при этом** оценщик отказывается от использования аналога № 4 (таблица 13 страница 30 Отчета об оценке), что не является логичным и обоснованным – «площадь 62 807 кв.м., цена 16 500 000, цена за кв.м. 262 рубля».

2. В соответствии с информацией, приведенной на страницах 34, 42 и 45 Отчета об оценке – «объект аналог № 2 расположен в непосредственной близости райцентра сельскохозяйственного района ...», при этом в соответствии с данными публичной кадастровой карты объект аналог с кадастровым номером 10:21:0021304:485 расположен за границами населенного пункта Киндасово, а сам населенный пункт, в соответствии с градацией приведенной оценщиком на странице 34 Отчета об оценке, следует отнести ни к райцентру сельскохозяйственного назначения, а к прочим населенным пунктам, соответственно применение в отношении данного аналога повышающего коэффициента является неправомерным.

**Справочно:**

В случае применения надлежащего коэффициента, итоговый результат увеличивает рыночную стоимость объекта оценки более чем на 1 300 000 рублей.

Таким образом, Отчет об оценке от 29.03.2021 года № ДЕ-ОН/2021-0003/3 рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 10:20:0015511:3 расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 10:20:0015511 выполнен с нарушениями положений законодательства об оценочной деятельности и требований Федеральных стандартов оценки, влияющими на итоговую стоимость объекта оценки.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

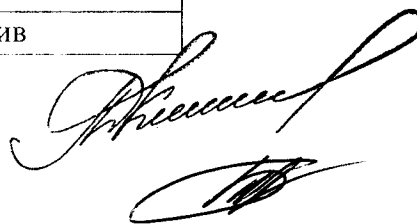
**Отклонить** заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 10:20:0015511:3 в размере равном его рыночной стоимости.

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