



Российская Федерация
Республика Карелия
**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**
Герцена ул., д. 13,
Петрозаводск, 185035
Тел.: (8142) 78-24-59. Факс: (8142) 76-10-95.
e-mail: gki@karelia.ru

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

Протокол № 14

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

21.07.2020 г.

г. Петрозаводск

Заседание комиссии состоялось 21 июля 2020 г. в 11.00 часов по адресу:
г. Петрозаводск, ул. Герцена, д.13, кабинет № 5.

Комиссия в составе:

Заместитель Председателя комиссии:	Сизякова Анна Викторовна, начальник управления земельных ресурсов, правовой, кадровой работы, администрирования и делопроизводства Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия
Члены комиссии:	Васильева Ирина Ивановна, главный специалист отдела доходов Министерства финансов Республики Карелия. Голованова Виктория Геннадьевна, начальник отдела налогообложения 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.

Иные присутствующие лица:	<p>правовой, кадровой работы, администрирования и делопроизводства Зайцева Елена Владимировна, представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки»</p> <p>Карпин Илья Николаевич (оценщик)</p> <p>Трифонов Петр Александрович (представитель ООО «Арсик-Сервис»)</p> <p>Индивидуальный предприниматель Балаев Илья Викторович (оценщик)</p> <p>Тетерева Наталья Владимировна (представитель АУ РК «Центр спортивной подготовки»)</p>
---------------------------	--

Повестка заседания:

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010133:16, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Антикайнена, 38, на основании заявления от 23.06.2020 (вх. № 6308 от 23.06.2020).

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130147:20, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Калинина, д. 4, на основании заявления от 23.06.2020 (вх. № 6307 от 23.06.2020).

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0140163:47, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр-кт Комсомольский, д. 4а, на основании заявления от 19.06.2020 (вх. № 6209 от 22.06.2020).

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010133:16, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Антикайнена, 38, на основании заявления от 23.06.2020 (вх. № 6308 от 23.06.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Арсик-Сервис», ОГРН: 1061001073616, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Антикайнена, д. 38, офис 107.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0010133:16; площадь 1379 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Антикайнена, 38.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 6 848 337 руб. 70 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 3 079 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 0520-129/1 от 26.05.2020 г., подготовленный ООО «Центр независимой оценки» (оценщик Карпин И.Н.).

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр.1).

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", соответствует требованиям к содержанию отчета об оценке и требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее — Администрация) извещены письмом от 29.06.2020 № 6679/14.1-17/МИЗО-и.

От Администрации поступили пояснения от 03.07.2020, согласно которым Администрация возражает относительно установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной, поскольку это затрагивает права и законные интересы Петрозаводского городского округа, связанные с поступлениями налоговых и неналоговых доходов в бюджет. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

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

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Определить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010133:16 в размере его рыночной стоимости.

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

Сизякова Анна Викторовна	за
Васильева Ирина Ивановна	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130147:20, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Калинина, д. 4, на основании заявления от 23.06.2020 (вх. № 6307 от 23.06.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Арсик-Сервис», ОГРН: 1061001073616, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Антикайнена, д. 38, офис 107.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым

номером 10:01:0130147:20, площадь 2526 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Калинина, д. 4.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 10 085 471 руб. 39 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 5 484 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 0520-129/2 от 26.05.2020 г., подготовленный ООО «Центр независимой оценки» (оценщик Карпин И.Н.)

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр.1).

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". соответствует требованиям к содержанию отчета об оценке и требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, а также требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее - Администрация) извещены письмом от 29.06.2020 № 6679/14.1-17/МИЗО-и.

От Администрации поступили пояснения от 03.07.2020, согласно которым Администрация возражает относительно установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной, поскольку это затрагивает права и законные интересы Петрозаводского городского округа, связанные с поступлениями налоговых и неналоговых доходов в бюджет. Мотивированные замечания к отчету Администрацией не представлены.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

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

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Определить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 10:01:0130147:20 в размере его рыночной стоимости.

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

Сизякова Анна Викторовна	за
Васильева Ирина Ивановна	за
Ухлинов Леонид Никандрович	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0140163:47, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр-кт Комсомольский, д. 4а, на основании заявления от 19.06.2020 (вх. № 6209 от 22.06.2020).

Заявитель: Автономное учреждение Республики Карелия «Центр спортивной подготовки», ОГРН 1031000004342, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Пушкинская, д. 7.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0140163:47 площадь 647 032 кв.м., категория земель: земли населенного пункта, разрешенное использование: для эксплуатации зданий и сооружений спортивного комплекса «Курган».

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр-кт Комсомольский, д. 4а .

Вид права, на котором объект недвижимости принадлежит заявителю: постоянное (бессрочное) пользование.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **673 578 234 руб. 91 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **311 042 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № О/383/12-2019 от 11.03.2020 г., подготовленный ИП Балаевым И.В..

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (105066, г. Москва, пер. Басманный 1-й, 2А, оф.5).

О заседании комиссии заявитель и администрация Петрозаводского городского округа (далее - Администрация) извещены письмом от 29.06.2020 № 6677/14.1-17/МИЗО-и.

От Администрации поступили пояснения от 03.07.2020, 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.

Относительно отчета о рыночной оценке объекта недвижимости О/383/12-2019 от 11.03.2020 г., выслушав пояснения представителя ГБУРК «Центр государственной кадастровой оценки» и оценщика, комиссия установила следующее.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №3), утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 N 299, 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).

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 сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые

относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (подпункт Б пункта 22); при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке (подпункт В пункта 22).

Оценщиком без соответствующего обоснования не использована имеющаяся в его распоряжении информация, об объектах недвижимости сопоставимых с объектом оценки по виду разрешенного использования в качестве Объектов — аналогов, а именно земельные участки, с кадастровыми номерами 10:01:0120110:39, 10:01:0150104:159.

В качестве объектов — аналогов № 2 и № 3, оценщик использует земельные участки не сопоставимые по ценообразующим факторам с объектом оценки, а именно с видом разрешенного использования «Для размещения промышленных объектов».

Справочно:

Объект недвижимости с кадастровым номером 10:01:0120110:39 использован оценщиком в качестве Объекта — аналога при подготовке им Отчета об оценке № О/383/12-2019 от 12.12.2019 года;

Объекты недвижимости с кадастровыми номерами 10:01:0140163:47, 10:01:0150104:159 использованы оценщиком в качестве Объектов аналогов при подготовке им Отчета об оценке № О/383/10-2019 от 14.10.2019 года.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 N 299: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена (пункт 5).

Для определения рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка, оценщиком использованы Объекты — аналоги № 1 и № 2, по которым при расчете корректировки на набор прав оценщик применяет право собственности. Однако, информации, подтверждающей право собственности, оценщиком не представлено.

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2018. Земельные участки». Часть 2 (страница 77) корректировка на передаваемые права могла бы составить от 18 до 30 %, что по мнению Учреждения является существенным.

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: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов (пункт 11).

На странице 42 Отчета об Оценке, при обосновании применения корректировки на площадь, оценщик ссылается на формулу, опубликованную не в общедоступном печатном издании, а именно на странице 112 "Справочника оценщика недвижимости 2018.

Земельные участки" Часть 2 / под ред. Л.А.Лейфера ... при этом, копии соответствующих материалов к отчету об оценке не приложены.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила:

Отклонить заявление об оспаривании результатов кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0140163:47.

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

Сизякова Анна Викторовна	против
Васильева Ирина Ивановна	против
Ухлинов Леонид Никандрович	против
Голованова Виктория Геннадьевна	против

Заместитель Председателя комиссии

Секретарь комиссии



А.В. Сизякова

О.И. Бира