



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 № 17**

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

11.08.2020 г.

г. Петрозаводск

Заседание комиссии состоялось 11 августа 2020 г. в 11.00 часов по адресу:  
г. Петрозаводск, ул. Герцена, д.13, кабинет № 5.

#### **Комиссия в составе:**

Заместитель Председателя комиссии:	Климова Мария Александровна, Заместитель Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия
Члены комиссии:	Васильева Ирина Ивановна, главный специалист отдела доходов Министерства финансов Республики Карелия.  Голованова Виктория Геннадьевна, начальник отдела налогообложения Управления Федеральной налоговой службы по Республике Карелия.  Карвонен Владимир Викторович, Заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия  Панкратов Александр Александрович, Президент Союза «Торгово-промышленная палата Республики Карелия»

	Ратчина Мария Ивановна, представитель Карельского республиканского отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»
Секретарь комиссии:	Бира Олеся Игоревна заместитель начальника управления - начальник отдела земельных ресурсов, правовой, кадровой работы, администрирования и делопроизводства
Иные присутствующие лица:	Зайцева Елена Владимировна, представитель ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки»  Блинникова Екатерина Андреевна (оценщик)  Крылова Оксана Вячеславовна (представитель оценщика Дунцова А.О. по доверенности)  Карманов Алексей Евгеньевич (представитель ООО «Релакс-Центр» и ООО «Торговый холдинг Лотос»)  Евдокимова Людмила Вячеславовна (представитель ООО «Релакс-Центр» и ООО «Торговый холдинг Лотос»)

**Повестка заседания:**

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 10:02:0000000:6262, расположенного по адресу: Республика Карелия, Кемский р-н, г. Кемь, ул. Шоссе 1 Мая, д. 111а, на основании заявления от 22.07.2020 (вх. № 7418 от 22.07.2020).

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130110:115, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ригачина, 64а, на основании заявления от 14.07.2020 № 43 (вх. № 7178 от 14.07.2020).

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0030113:111, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса, на земельном участке расположено здание №11, на основании заявления от 22.07.2020 (вх. № 7575 от 23.07.2020).

1. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 10:02:0000000:6262, расположенного по адресу: Республика Карелия, Кемский р-н, г. Кемь, ул. Шоссе 1 Мая, д. 111а, на основании заявления от 22.07.2020 (вх. № 7418 от 22.07.2020).

Заявитель: Андреев Александр Евгеньевич.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: здание автомойки на 2 поста с кадастровым номером 10:02:0000000:6262, назначение: нежилое здание, этажность: 2, в том числе подземный подвал, общая площадь 434,3 кв.м. инв. №2470.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, Кемский р-н, г. Кемь, ул. Шоссе 1 Мая, д. 111а.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **12 890 572 руб. 35 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **8 145 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 20-02/55 от 20.07.2020 г., подготовленный ИП Блинниковой Е.А.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, номер в реестре: 2761 (г. Москва, Хорошевское ш., д. 32а).

О заседании комиссии заявитель и администрация Кемского муниципального района (далее – Администрация) извещены письмом от 24.07.2020 № 7912/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации пояснения относительно рассматриваемого заявления не поступили.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Определить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 10:02:0000000:6262 в размере его рыночной стоимости.

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

Климова Мария Александровна	за
Васильева Ирина Ивановна	за
Голованова Виктория Геннадьевна	за
Карвонен Владимир Викторович	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ратчина Мария Ивановна	за

2. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130110:115, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ригачина, 64а, на основании заявления от 14.07.2020 № 43 (вх. № 7178 от 14.07.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «ТелекомСтройИнвест», ОГРН: 1061001063067, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ригачина, 64а.

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

номером 10:01:0130110:115; площадь 2 590 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул.Ригачина, 64а.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: **12 229 448 руб. 39 коп.**

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной **3 157 000 руб.**

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 8339/20 от 04.06.2020 г., подготовленный ИП Дунцовым А.О.

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

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 20.07.2020 № 7686/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации поступили пояснения от 22.07.2020, 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 кадастровой стоимости в отношении земельного участка, результаты определения которой оспариваются.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0130110:115 в размере его рыночной стоимости.

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

Климова Мария Александровна	против
Васильева Ирина Ивановна	за
Голованова Виктория Геннадьевна	против
Карвонен Владимир Викторович	за
Панкратов Александр Александрович	за
Ратчина Мария Ивановна	за

3. О рассмотрении спора о результатах определения кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0030113:111, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса, на земельном участке расположено здание №11, на основании заявления от 22.07.2020 (вх. № 7575 от 23.07.2020).

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Релакс-Центр», ОГРН: 1031000014924, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса, д. 11, офис 303 и Общество с ограниченной ответственностью «Торговый холдинг «Лотос», ОГРН: 1031000022240, местонахождение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Лесной, д. 47, офис 9.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: земельный участок с кадастровым номером 10:01:0030113:111; площадь 7 841 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли, общественного питания, административные, офисные объекты, паркинги.

Адрес объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости: Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса, на земельном участке расположено здание №11.

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

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 41 266 221 руб. 43 коп.

Основание подачи заявления: установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, равной 11 071 000 руб.

В комиссию представлен отчет о рыночной оценке объекта недвижимости № 8080/20 от 28.02.2020 г., подготовленный ИП Дунцовым А.О.

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

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что оформление и содержание отчета об оценке не 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 24.07.2020 № 7914/14.2-10/МИЗО-и.

От Администрации пояснения относительно рассматриваемого заявления не поступили.

Уведомление о проведении заседания Комиссии было размещено на сайте Министерства.

Относительно отчета об оценке № 8080/20 от 28.02.2020 г. рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 10:01:0030113:111, выслушав пояснения представителя ГБУРК «Центр государственной кадастровой оценки» и представителя 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 отчете об оценке указано, что земельный участок с кадастровым номером 10:01:0030113:111 фактически не имеет прямого выхода на красную линию основных улиц: ул. Московская и наб. Варкауса, поскольку отделен от неё земельным участком с кадастровым номером 10:01:0030113:170.

Комиссия полагает, что на стоимость земельного участка влияет не его расположение относительно красных линий, а потенциал его использования. Земельный участок с кадастровым номером 10:01:0030113:170 также принадлежит заказчику Отчета об оценке (ООО «Релакс-Центр»). Вид его разрешенного использования - «Для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта», под организацию парковочных мест посетителей «Условного объекта», расположенного на оцениваемом земельном участке с видом разрешенного использования – «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))....

Данное обстоятельство, как фактор, увеличивающий пешеходный и транспортный трафик, а также наличие съезда с «улицы Московская», безусловно повышает коммерческую привлекательность оцениваемого земельного участка и в совокупности должно было рассматриваться оценщиком с позиции «единства судьбы» смежных земельных участков.

Оценщиком не учтено, что стоимость одного квадратного метра оцениваемого им земельного участка общей площадью 7 841 кв.м. с кадастровым номером 10:01:0030113:111 и видом разрешенного использования – «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))...» составляет 1412 рублей, в то время, как стоимость одного квадратного метра смежного с ним земельного участка площадью 7 785 кв.м. с кадастровым номером 10:01:0030113:170 и менее приоритетным видом разрешенного использования- «Для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта» составила 1 628 рублей, т.е. на 216 рублей больше за 1 квадратный метр. Таким образом, приведенная оценщиком в Отчете об оценке информация должным образом не подтверждена, что не соответствует требованиям Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 299.

Кроме того, корректировка «Дата предложения» (страница 73 Отчета об оценке) рассчитана оценщиком на основании средних цен на рынке жилья, относящегося к иному, по сравнению с объектом оценки сегменту недвижимости. При этом, обоснование зависимости/сопоставимости стоимости одного квадратного метра земельного участка и одного квадратного метра жилья на вторичном рынке в Республике Карелия в Отчете об оценке отсутствует, как и информация о возможности применения данной корректировки для сегмента рынка – земельные участки (справочник оценщика, иной официальный источник и т.д.).

На основании вышеизложенного, Отчет об оценке № 8080/20 от 28.02.2020 г. рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:01:0030113:111 выполнен с нарушениями положений законодательства об оценочной деятельности и требований Федеральных стандартов оценки, влияющих на стоимость объекта оценки.

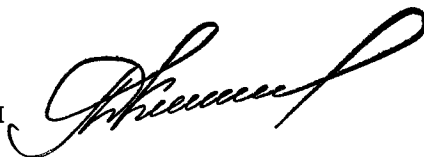
По результатам рассмотрения заявления комиссия **решила:**

Отклонить заявление об оспаривании результатов кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0030113:111

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

Климова Мария Александровна	против
Васильева Ирина Ивановна	против
Голованова Виктория Геннадьевна	против
Карвонен Владимир Викторович	за
Панкратов Александр Александрович	против
Ратчина Мария Ивановна	против

Заместитель Председателя комиссии



М.А.Климова

Секретарь комиссии



О.И. Бира