



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Дм. Донского ул., д. 1, Калининград, 236007  
Тел. (4012) 599-001, ТА/телекс 262 168 АКО RU  
Факс (4012) 463-862, e-mail: pko@gov39.ru;  
<http://www.gov39.ru>

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ПРОТОКОЛ № 14**  
**заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения**  
**кадастровой стоимости объектов недвижимости**  
**на территории Калининградской области**

«6» октября 2020 г.  
16:00

г. Калининград,  
ул. Дм. Донского, д. 1, каб. 203

Председатель:  
министр экономического развития,  
промышленности и торговли Калининградской  
области - Кусков Дмитрий  
Александрович  
Секретарь комиссии:  
главный эксперт отдела по работе с заявлениями  
и обращениями физических и юридических лиц  
государственного бюджетного учреждения  
Калининградской области «Центр кадастровой  
оценки и мониторинга недвижимости» - Бахтина  
Ирина  
Викторовна

Присутствовали

Члены комиссии:  
заместитель министра финансов - Горкин  
Калининградской области Анатолий  
Александрович  
общественный помощник Уполномоченного по  
защите прав предпринимателей в - Гринько  
Калининградской области Владислав  
Станиславович  
президент Ассоциации «Балтийский деловой  
клуб» - Иванов Александр  
Анатольевич  
представитель Союза промышленников и  
предпринимателей Калининградской области  
(Регионального объединения работодателей), - Кондакова Татьяна  
Лазаревна

директор департамента архитектуры, проектной документации и земельных отношений общества с ограниченной ответственностью «АВТОТОР Холдинг Инвест»

заместитель министра экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области – начальник департамента недвижимости Министерства экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области

председатель Правления Калининградского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

заместитель Председателя Правительства Калининградской области

- Мазепа Сергей  
Тадеевич

- Окомелко Наталья  
Владимировна

- Сибирева Наталья  
Ильинична

Присутствующие на заседании комиссии и не являющиеся членами комиссии:

руководитель отдела оценки ООО «Оценка Консультации Аудит»

главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

генеральный директор ООО «Региональный Центр «Эксперт-Оценка»

оценщик ООО «Кёнигсберг Консалтинг Групп»

заявитель

заместитель начальника управления земельных отношений администрации городского округа «Город Калининград»

представитель по доверенности ООО «ПК «Продукты Питания»

- Бессонов Евгений  
Вадимович

- Биркле Екатерина  
Васильевна

- Булгакова Анна  
Викторовна

- Дюбаров Антон  
Сергеевич

- Курносова Ольга  
Геннадьевна

- Нечай Наталья  
Евгеньевна

- Синилов Иван  
Александрович

Отсутствуют на заседании:

представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Калининградской области

вице-президент Союза «Калининградская торгово-промышленная палата»

- Румянцев Марк  
Альбертович

- Симарин Александр  
Вячеславович

заместитель руководителя Управления Росреестра - Сабодашев  
по Калининградской области Александр  
Сергеевич

Председательствующим заседание объявляется открытым.

На заседании присутствуют 8 членов комиссии в соответствии с частью 17 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» заседание является правомочным.

#### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О рассмотрении заявления Курносовой О.Г., поступившего в комиссию 15.09.2020 вх. № 215.

Докладчик – Кусков Д.А.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Курносовой О.Г.

Сведения о заявителе:

Курносова Ольга Геннадьевна.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:01:031115:214 Местоположение Калининградская область, Багратионовский р-н, пос. Первомайское земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	6 339 500,64	632 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:031115:214 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 21.07.2020 № 208-07/20.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета об оценке рыночной стоимости от 21.07.2020

№ 208-07/20 имеются замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования подпункта «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

По результатам анализа рынка оценщик определил диапазон значений рыночных цен от 10 до 117 руб./кв.м. Однако, из общей выборки на страницах 23 - 25 для расчетов отобрал объекты-аналоги с минимальным удельным показателем стоимости. Кроме того, правила отбора в части критерия наиболее сопоставимого местоположения не соблюдены. Оценщиком не в полном объеме исследован рынок земельных участков с разрешенным использованием – под личное подсобное хозяйство в Багратионовском районе.

Не выполнены требования подпункта «г» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Оценщик не указывает интервалы значений ценообразующих факторов (страница 26). Влияние фактора «почвенные и агроклиматические условия» (значимость фактора 18%) на рыночную стоимость земельного участка при составлении отчета о рыночной стоимости установить затруднительно. Данный фактор оценщиком не проанализирован, что может привести к искажению рыночной стоимости объекта оценки.

Поэтому рыночная стоимость объекта оценки не может быть принята как достоверная, по состоянию на 01 января 2019 года.

Представитель администрации муниципального образования «Багратионовский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Багратионовский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:031115:214 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - против  
Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – против  
Сибирева Наталья Ильинична - против

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление Курносовой О.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:031115:214.

2. О рассмотрении заявления АО «Военторг-Запад», ОГРН 1097847204795, поступившего в комиссию 15.09.2020 вх. № 217.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными АО «Военторг – Запад», в лице представителя по доверенности Кукушкиной О.Н.

Сведения о заявителе:

АО «Военторг-Запад», ОГРН 1097847204795.

Юридический адрес: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 35, корп. 3, литера Н

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:02:010014:26 Местоположение: Калининградская область, Гвардейский ГО, г. Гвардейск, ул. Тельмана, 26А земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под магазин	6 775 670,25	3 344 600,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:010014:26 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 10.07.2020 № 61-07-2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета

об оценке от 10.07.2020 № 61-07-2020 отметила, что к отчету имеются замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299. В составе ценообразующих факторов (страница 41) не указан фактор «расположение участка относительно «красной линии», который является наиболее важным фактором при оценке объектов под объекты торговли. Объект оценки расположен на первой линии на ул. Тельмана в г. Гвардейске (стр. 15). Таким образом, Оценщик не учел влияние данного ценообразующего фактора в расчетах, не применил корректировку на «красную линию» к удельным показателям стоимости объектов – аналогов.

Представитель администрации муниципального образования «Гвардейский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Гвардейский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:010114:26 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - против  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Сибирева Наталья Ильинична - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление АО «Военторг – Запад», в лице представителя по доверенности Кукушкиной О.Н. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:010114:26.

3. О рассмотрении заявления Ятманкина В.А. поступившего в комиссию 11.09.2020 вх. № 208.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Ятманкиным В.А.

Сведения о заявителе:

Ятманкин Вадим Анатольевич.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:08:010028:322 Местоположение: Калининградская область, г. Нестеров, ул. Черняховского, д. 54 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под обслуживание здания магазина, для размещения объекта торговли	1 796 168,92	564 700,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:010028:322 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 31.07.2020 № 473-07/20.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 31.07.2020 № 473-07/20 отметила ряд замечаний в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены в полном объеме требования подпунктов «в», «д» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Оценщик определил сегмент рынка объекта оценки как «земельные участки для обслуживания здания магазина», однако, не в полном объеме исследовал рынок предложений в указанном сегменте (страницы 62 - 64), включил в выборку сведения о земельных участках из других сегментов, не сделал обоснованные выводы по результатам анализа рынка недвижимости.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 №299. Использование в расчетах значения корректировки «на торг» для

неактивного рынка не обосновано. Вывод об уровне активности в сегменте рынка объекта оценки в отчете отсутствует (страница 75).

При отборе объектов аналогов для проведения расчетов оценщиком не выполнено указанное им на странице 61 правило в части выбора объектов в равнозначной отдаленности от областного центра. Объекты - аналоги, используемые в расчете расположены в городах Гурьевск, Гвардейск, Советск, Черняховск, которые не равнозначно удалены от областного центра.

Представитель администрации муниципального образования «Нестеровский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Нестеровский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:010028:322 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - против  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – против  
Сибирева Наталья Ильинична - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление Ятманкина В.А. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:010028:322.

4. О рассмотрении заявления Перова С.М., поступившего в комиссию 07.09.2020 вх. № 201.

Докладчик – Кусков Д.А.

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Перовым С.М.

Сведения о заявителе:



Перов Сергей Михайлович.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:11:020040:11 Местоположение: Калининградская область, Правдинский р-н, пгт. Железнодорожный, ул. Коммунистическая, 41 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания здания магазина	4 980 383,52	1 311 600,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:020040:11 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 14.08.2020 № 523-08/20.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председательствующий отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 14.08.2020 № 523-08/20 отметила ряд замечаний в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены в полном объеме требования подпунктов «в», «д» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611

Оценщик определил сегмент рынка объекта оценки как «земельные участки для обслуживания здания магазина», однако, не в полном объеме исследовал рынок предложений в указанном сегменте (страницы 62 - 64), включил в выборку сведения о земельных участках из других сегментов, не сделал обоснованные выводы по результатам анализа рынка недвижимости.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 №299. Использование значения корректировки «на торг» для неактивного рынка не обосновано. Вывод об уровне активности в сегменте рынка объекта оценки в отчете отсутствует (страница 75).

При отборе объектов аналогов для проведения расчетов оценщиком не выполнено указанное им на странице 59 правило в части выбора объектов в равнозначной отдаленности от областного центра. Объекты - аналоги, используемые в расчете расположены в городах Гурьевск, Гвардейск, Советск, Черняховск, которые не равнозначно удалены от областного центра.

Представитель администрации муниципального образования «Правдинский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Правдинский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:020040:11 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - против  
Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – против  
Сибирева Наталья Ильинична - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление Перова С.М. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:020040:11.

5. О рассмотрении заявления Бутько Г.Н., действующей по доверенности в интересах Кабапиной М.О., поступившего в комиссию 10.09.2020 вх. № 205.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Бутько Г.Н. действующей по доверенности в интересах Кабапиной М.О.

Сведения о заявителе:

Кабапина Мария Олеговна.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:12:030505:44  Местоположение: Калининградская область, Славский р-н, пос. Тимирязево, ул. Советская, д. ба земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под кафе-магазин, для размещения объектов торговли	3 656 156,00	931 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:12:030505:44 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 09.09.2020 № 334/09-2020К.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председательствующий отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка от 09.09.2020 № 334/09-2020К отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрация муниципального образования «Славский городской округ», в лице и.о. заместителя главы администрации А.Г. Никоновой рассмотрение спора о результатах определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:12:030505:44 оставила на усмотрение комиссии (вх. от 01.10.2020 № 242).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:12:030505:44 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - за

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Кусков Дмитрий Александрович - за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - за  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Сибирева Наталья Ильинична - за

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:12:030505:44 в размере его рыночной стоимости равной 931 000,00 (девятьсот тридцать одна тысяча) рублей.

б. О рассмотрении заявления Стольников О.А., действующего по доверенности в интересах Новиковой М.А., поступившего в комиссию 10.09.2020 вх. № 206.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Стольниковым О.А., действующего по доверенности в интересах Новиковой М.А.

Сведения о заявителе:

Новикова Марина Анатольевна.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:17:030016:215 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский р-н, пос. Лесное, ул. Янтарная земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - размещение домов индивидуальной жилой застройки	7 949 186,40	1 987 632,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:030016:215 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 30.06.2020 № 057-Ф/01/2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председательствующий отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Согласно представленному отчету удельный показатель рыночной стоимости составил 963,00 руб./кв.м, что существенно ниже средних значений по результатам анализа рынка.

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка от 30.06.2020 № 057-Ф/01/2020 имеются замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования подпункта «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

В правилах отбора объектов - аналогов, используемых для расчета, оценщик не обосновал исключение аналогов № 1, № 2, № 3, № 5 (страница 50).

Из объектов, представленных в таблице 7.4 (страница 40) только аналог № 6 имеет минимальную стоимость 200 руб./кв.м и на этом основании может быть исключен из расчета.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299. Оценщик не обосновал отказ (страница 58) от применения корректировки учитывающий расстояние от моря до объекта, указал, что различий по расположению относительно водоема не выявлено. При этом объекты аналоги расположены на расстоянии от 600 м до 3 км от моря, объект оценки расположен на расстоянии менее 500 м от моря. Расстояние от моря до объекта наиболее важный для курортной зоны ценообразующий фактор.

Оценщиком не корректно применена корректировка «на дату продажи/предложения», все аналоги выставлены на продажу в сопоставимый период с 08.06.2018 – 01.11.2018.

Рыночная стоимость объекта оценки не может быть принята как достоверная, по состоянию на 01 января 2019 года.

Администрация муниципального образования «Светлогорский городской округ» в лице главы администрации Бондаренко В.В., прислала письменные возражения против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:030016:215 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 30.06.2020 № 057-Ф/01/2020 (вх. от 06.10.2020 № 249).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:030016:215 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
 Гринько Владислав Станиславович – против  
 Иванов Александр Анатольевич - против  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
 Кусков Дмитрий Александрович - против  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – против  
 Сибирева Наталья Ильинична - против

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление Стольников О.А., действующего по доверенности в интересах Новиковой М.А., об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:030016:215.

7. О рассмотрении заявления Боброва Д.Е., поступившего в комиссию 15.09.2020 вх. № 216.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Бобровым Д.Е.

**Сведения о заявителе:**

Бобров Денис Евгеньевич.

**Предмет спора:**

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:19:010214:29 Местоположение: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Вокзальная, д. 7 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - объекты придорожного сервиса, для размещения объектов предпринимательской деятельности	8 424 647,00	2 437 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:19:010214:29 кадастровой стоимости

в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 15.09.2020 № 333/09-2020К.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка от 15.09.2020 № 333/09-2020К отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Представитель администрации муниципального образования «Пионерский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Пионерский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:19:010214:29 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - за  
Гринько Владислав Станиславович – за  
Иванов Александр Анатольевич - за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - за  
Мазепа Сергей Тадеевич - за  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Сибирева Наталья Ильинична - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с

кадастровым номером 39:19:010214:29 в размере его рыночной стоимости равной 2 437 000,00 (два миллиона четыреста тридцать семь тысяч) рублей.

8. О рассмотрении заявления АО «Калининградский янтарный комбинат», ОГРН 1153926004616, поступившего в комиссию 11.09.2020 вх. № 212.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными АО «Калининградский янтарный комбинат», в лице представителя по доверенности Карасевой Т.В.

Сведения о заявителе:

АО «Калининградский янтарный комбинат», ОГРН 1153926004616.

Юридический адрес: 238580, Калининградская область, пгт. Янтарный, ул. Балебина, 1.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:22:010005:64 Местоположение: Калининградская область, Янтарный ГО, п. Янтарный, промзона комбината земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под промзону комбината №1	12 124 533,71	5 050 000,00
2.	39:22:010005:65 Местоположение: Калининградская область, Янтарный ГО, п. Янтарный, промзона комбината земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под промзону комбината №2	25 497 850,14	11 490 000,00
3.	39:22:010005:66 Местоположение: Калининградская область, Янтарный ГО, п. Янтарный, промзона комбината земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под промзону комбината №3	3 748 704,84	1 510 000,00
4.	39:22:010005:67	62 120 458,96	27 980 000,00



	Местоположение: Калининградская область, Янтарный ГО, п. Янтарный, промзона комбината земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под промзону комбината №4		
5.	39:22:010005:68 Местоположение: Калининградская область, Янтарный ГО, п. Янтарный, промзона комбината земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под промзону комбината	3 078 324,27	1 240 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:22:010005:64, 39:22:010005:65, 39:22:010005:66, 39:22:010005:67, 39:22:010005:68 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 13.08.2020 № 3-001-20.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 13.08.2020 № 3-001-20 отметила, что к отчету об оценке имеются замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

Для расчетов оценщик использовал аналог № 5 с недостаточным объемом информации (страница 82), указано только местоположение.

Кроме того, аналог № 9 (в общей выборке № 20) имеет разрешенное использование – ведение крестьянско-фермерского хозяйства по производству сельскохозяйственной продукции, корректировка не производилась.

Представитель администрации муниципального образования «Янтарный городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Янтарный городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.  
Прения закончены.

### 8.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:22:010005:64 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - против  
Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – против  
Сибирева Наталья Ильинична - против

### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление АО «Калининградский янтарный комбинат», в лице представителя по доверенности Карасевой Т.В. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:22:010005:64.

### 8.2. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:22:010005:65 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - против  
Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – против  
Сибирева Наталья Ильинична - против

### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление АО «Калининградский янтарный комбинат», в лице представителя по доверенности Карасевой Т.В. об

оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:22:010005:65.

#### 8.3. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:22:010005:66 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - против  
Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – против  
Сибирева Наталья Ильинична - против

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление АО «Калининградский янтарный комбинат», в лице представителя по доверенности Карасевой Т.В. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:22:010005:66.

#### 8.4. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:22:010005:67 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - против  
Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – против  
Сибирева Наталья Ильинична - против

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление АО «Калининградский янтарный

комбинат», в лице представителя по доверенности Карасевой Т.В. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:22:010005:67.

#### 8.5. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:22:010005:68 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - против  
Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – против  
Сибирева Наталья Ильинична - против

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление АО «Калининградский янтарный комбинат», в лице представителя по доверенности Карасевой Т.В. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:22:010005:68.

9. О рассмотрении заявления ООО «Птицеводческий комплекс «Продукты Питания», ОГРН 1113926004609, поступившего в комиссию 24.09.2020 вх. № 235.

Докладчик – Кусков Д.А.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Птицеводческий комплекс «Продукты Питания», в лице представителя по доверенности Синилова И.А.

Сведения о заявителе:

ООО «Птицеводческий комплекс «Продукты Питания», ОГРН 1113926004609.

Юридический адрес: 236013, Калининградская область, г. Калининград, пгт. А. Космодемьянского, зона А.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:04:010237:3 Местоположение: Калининградская область, г. Гусев, ул. Победы земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, для объектов общественно-делового значения	12 452 378,09	7 806 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010237:3 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 22.09.2020 № 351/09-2020К.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 22.09.2020 № 351/09-2020К отметила, что к отчету рыночной стоимости земельного участка имеются замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены в полном объеме требования подпункта «б» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, а именно - на территории объекта - аналога № 5 расположены производственный корпус площадью 1797 кв.м., другие производственные здания, объект незавершенного строительства. Данный аналог не сопоставим с объектом оценки по ценообразующему фактору «наличие строений на участке».

Администрация муниципального образования «Гусевский городской округ» в лице заместителя главы администрации Родина А.В. прислала письменные возражения против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010237:3 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 22.09.2020 № 351/09-2020К (вх. от 06.10.2020 № 248).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010237:3 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
 Гринько Владислав Станиславович – против  
 Иванов Александр Анатольевич - против  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
 Кусков Дмитрий Александрович - против  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – против  
 Сибирева Наталья Ильинична - против

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление ООО «Птицеводческий комплекс «Продукты Питания», в лице представителя по доверенности Синилова И.А. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010237:3.

10. О рассмотрении заявления ООО «Птицеводческий комплекс «Продукты Питания», ОГРН 1113926004609, поступившего в комиссию 24.09.2020 вх. № 236.

Докладчик – Кусков Д.А.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Птицеводческий комплекс «Продукты Питания», в лице представителя по доверенности Синилова И.А.

#### Сведения о заявителе:

ООО «Птицеводческий комплекс «Продукты Питания», ОГРН 1113926004609.

Юридический адрес: 236013, Калининградская область, г. Калининград, пгт. А. Космодемьянского, зона А.

#### Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:04:010236:63 Местоположение: Калининградская область,	61 761 813,75	30 186 000,00

	г. Гусев, ул. Победы земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, для объектов общественно-делового значения		
--	--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010236:63 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 22.09.2020 № 350/09-2020К.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 22.09.2020 № 350/09-2020К отметила, что к отчету имеются замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены в полном объеме требования подпункта «б» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

На территории объекта - аналога №5 расположены производственный корпус площадью 1797 кв.м., другие производственные здания, объект незавершенного строительства. Данный аналог не сопоставим с объектом оценки по ценообразующему фактору «наличие строений на участке».

Администрация муниципального образования «Гусевский городской округ» в лице заместителя главы администрации Родина А.В. прислала письменные возражения против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010236:63 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 22.09.2020 № 350/09-2020К (вх. от 06.10.2020 № 248).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010236:63 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
 Гринько Владислав Станиславович – против  
 Иванов Александр Анатольевич - против

Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
 Кусков Дмитрий Александрович - против  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – против  
 Сибирева Наталья Ильинична - против

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление ООО «Птицеводческий комплекс «Продукты Питания», в лице представителя по доверенности Синилова И.А. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010236:63.

11. О рассмотрении заявления Савчука А.Л., поступившего в комиссию 09.09.2020 вх. № 203.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Савчуком А.Л.

Сведения о заявителе:

Савчук Алексей Леонидович.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:03:000000:2579 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Дорожное земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - обслуживание автотранспорта, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	4 101 168,00	1 046 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:000000:2579 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 07.09.2020 № 20-09-10.

**ВЫСТУПИЛИ:**



Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета об оценке рыночной стоимости от 07.09.2020 № 20-09-10 имеются замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования подпунктов «б» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Вывод об отнесении объекта оценки к сегменту 6 «Производственная деятельность» (страница 47) на основании Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 не обоснован, объект оценки относится к сегменту «Транспорт». В результате некорректного выбора сегмента оценщик не применил корректировки, учитывающие влияние вида разрешенного использования на стоимость земельного участка.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

При определении значения корректировки на обременения и ограничения в использовании (страницы 76 -78), оценщик ссылается на источник информации: Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. /В.А. Вольнова - Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015. В данном справочнике опубликован обзор различных вариантов расчета корректировок со ссылкой на первичный источник. Вместе с тем, на странице 14, пункт 4 данного издания приведен пример «Метод соотношений площадей при обременении сервитутом» без какого-либо обоснования, ссылка на источник информации расчета корректировки отсутствует.

При определении влияния ценообразующего фактора «наличие обременений», установлено, что объект оценки и объекты - аналоги №№ 1, 2, 3, 5 имеют схожие обременения: «часть участка подпадает под охранную зону инженерных коммуникаций», корректировка не применяется.

Применение понижающей корректировки к удельным показателям стоимости аналога № 1 в размере - 37%, аналога № 2 в размере - 43% , аналога № 3 в размере - 49%, аналога № 4 в размере - 66%, аналога № 5 в размере - 62%, рассчитанной как отношение площади участка, попадающей в зону с ограниченными условиями использования территорий к общей площади земельного участка, не обосновано.

Не выполнены требования пункта 11 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.

На странице 103 представлены противоречивые сведения в отношении даты подготовки информации в отношении аналога № 5. Однозначно установить дату подготовки информации, по представленным сведениям, невозможно. Ссылка на источник информации об объекте-аналоге № 5 в отчете отсутствует.

Представитель администрации муниципального образования «Гурьевский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Гурьевский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:000000:2579 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Сибирева Наталья Ильинична - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:000000:2579 в размере его рыночной стоимости равной 1 046 000,00 (один миллион сорок шесть тысяч) рублей.

12. О рассмотрении заявления Мисякова Ю.В., действующего по доверенности в интересах Василевицкого М.И., поступившего в комиссию 09.09.2020 вх. № 204.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Мисяковым Ю.В., действующего по доверенности в интересах Василевицкого М.И.

Сведения о заявителе:

Василевецкий Михаил Иосифович.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:03:010012:59 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, г. Гурьевск, ул. Транспортная, д. 1 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	18 855 400,00	5 900 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:010012:59 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 07.09.2020 № 20-09-08.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председательствующий отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета об оценке рыночной стоимости от 07.09.2020 № 20-09-08 имеются замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 №299.

Оценщиком необоснованно применена понижающая корректировка «на местоположение» к объектам-аналогам № 2, 3, 4, 5 в размере 11%. Объект оценки и все объекты аналоги (г. Гурьевск, близлежащие поселки Гурьевского района: п. Ласкино, п. Дорожное, п. Родники) относятся к типовой зоне II «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра». Корректировка не требуется.

При определении значения корректировки на обременения и ограничения в использовании (страницы 74 - 76), оценщик ссылается на источник информации: Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. /В.А. Вольнова - Новосибирск: изд-во

«СГУВТ», 2015. В данном справочнике опубликован обзор различных вариантов расчета корректировок со ссылкой на первичный источник. Вместе с тем, на странице 14, пункта 4 данного издания приведен пример «Метод соотношений площадей при обременении сервитутом» без какого-либо обоснования, ссылка на источник информации расчета корректировки отсутствует.

При определении влияния ценообразующего фактора «наличие обременений», установлено, что объект оценки и объекты - аналоги №№ 1, 2, 3, 5 имеют схожие обременения: «часть участка подпадает под охранную зону инженерных коммуникаций», корректировка не применяется.

Применение понижающей корректировки к удельным показателям стоимости аналога № 1 в размере - 7%, аналога № 2 в размере - 13% , аналога № 3 в размере - 19%, аналога № 4 в размере - 36%, аналога № 5 в размере - 32%, рассчитанной как отношение площади участка, попадающей в зону с ограниченными условиями использования территорий к общей площади земельного участка, не обосновано.

Не выполнены требования пункта 11 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299.

На стр.101 представлены противоречивые сведения в отношении даты подготовки информации в отношении аналога № 5. Однозначно установить дату подготовки информации, по представленным сведениям, невозможно. Ссылка на источник информации об объекте-аналоге № 5 в отчете отсутствует.

Представитель администрации муниципального образования «Гурьевский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Гурьевский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:010012:59 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - против

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Сибирева Наталья Ильинична – против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление Мисякова Ю.В., действующего по доверенности в интересах Василевицкого М.И. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:010012:59.

13. О рассмотрении заявления ООО «ТДС-СЕВЕР», ОГРН 1133926023659, поступившего в комиссию 16.09.2020 вх. № 219.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «ТДС-СЕВЕР», в лице представителя по доверенности Гавриловой В.В.

Сведения о заявителе:

ООО «ТДС-СЕВЕР», ОГРН 1133926023659.

Юридический адрес: 238300, Калининградская область, Гурьевский район, г. Гурьевск, ул. Крайняя, д. 1В.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:03:010027:23 Местоположение Калининградская область, Гурьевский р-н, г. Гурьевск, ул. Крайняя, д. 1 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под строительство магазина	16 416 043,49	5 324 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:010027:23 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 15.05.2020 № Н-0445-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-270520-7КД от 17.07.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «СРОО «Экспертный Совет» в Калининградской области.

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 15.05.2020 № Н-0445-2020 отметила, что к отчету имеются замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены в полном объеме требования подпунктов «в», «д» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Сегмент рынка (страницы 18-19) некорректно определен оценщиком как «застроенные земельные участки, коммерческая недвижимость», что включает в себя несколько различных сегментов рынка.

Не в полном объеме исследован рынок предложений по продаже земельных участков (страница 19), не указан источник информации для установленного диапазона цен в таблице 9. Таким образом, выводы относительно рынка недвижимости (страницы 19, 21) не обоснованы, рыночными данными не подтверждены.

Не выполнены в полном объеме требования подпункта «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

На странице 19 приведена выборка, состоящая из 3 (трех) объявлений о продаже объектов, которые все приняты в качестве объектов-аналогов при проведении расчетов сравнительным подходом, что исключает возможность проведения отбора объектов-аналогов.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.

В составе ценообразующих факторов (страница 20) не указан фактор «расположение участка относительно «красной линии», который является наиболее важным фактором при оценке объектов торговли. Объект оценки расположен в центре г. Гурьевска на первой линии ул. Крайняя, 1. Таким образом, Оценщик не учел влияние данного ценообразующего фактора в расчетах, не применил корректировку на «красную линию» к удельным показателям стоимости объектов – аналогов.

Представитель администрации муниципального образования «Гурьевский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Гурьевский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:010027:23 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
 Гринько Владислав Станиславович – за  
 Иванов Александр Анатольевич - за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Кусков Дмитрий Александрович - против  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:010027:23 в размере его рыночной стоимости равной 5 324 000,00 (пять миллионов триста двадцать четыре тысячи) рублей.

14. О рассмотрении заявления ООО «КапиталИнвест», ОГРН 1063905074155, поступившего в комиссию 21.09.2020 вх. № 233.

Докладчик – Кусков Д.А.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «КапиталИнвест», в лице представителя по доверенности Гончаровой О.С.

#### Сведения о заявителе:

ООО «КапиталИнвест», ОГРН 1063905074155.

Юридический адрес: 236006, Калининградская область, г. Калининград, ул. Мариупольская, 1-12.

#### Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:03:040034:188 Местоположение Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Орловка земельный участок категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,	55 937 487,53	44 191 900,00

информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - для размещения выставочного комплекса, для размещения промышленных объектов		
---	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:040034:188 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 16.09.2020 № 346/09-2020К.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка от 16.09.2020 № 346/09-2020К отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Представитель администрации муниципального образования «Гурьевский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Гурьевский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:040034:188 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - за  
 Гринько Владислав Станиславович – за  
 Иванов Александр Анатольевич - за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Кусков Дмитрий Александрович - за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - за  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Сибирева Наталья Ильинична – за



**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:040034:188 в размере его рыночной стоимости равной 44 191 900,00 (сорок четыре миллиона сто девяносто одна тысяча девятьсот) рублей.

15. О рассмотрении заявления Андреевской С.С., поступившего в комиссию 18.09.2020 вх. № 226.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Андреевской С.С.

Сведения о заявителе:

Андреевская Синильга Сергеевна.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:05:010210:91 Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, пер. Зеленый, 6 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома	3 057 810,00	969 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:91 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-3/2.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Калининградской области от 06.12.2019 №1206 кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка по состоянию на 26.11.2014 была установлена в размере его

рыночной стоимости 781 000,00 (семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей или 1301,66 руб./кв.м.

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-3/2 отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в лице главы заместителя главы администрации Смирнова Е.А. прислала письменные возражения против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:91 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-3/2 (вх. от 06.10.2020 № 1048).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:91 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Сибирева Наталья Ильинична – против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:91 в размере его рыночной стоимости равной 969 000,00 (девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей.

16. О рассмотрении заявления Андреевской С.С., поступившего в комиссию 18.09.2020 вх. № 227.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Андреевской С.С.

Сведения о заявителе:

Андреевская Синильга Сергеевна.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:05:010210:87 Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, пер. Зеленый, 10 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома	3 066 780,00	969 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:87 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-2/2.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Калининградской области от 06.12.2019 №1205 кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка по состоянию на 26.11.2014 была установлена в размере его рыночной стоимости 781 000,00 (семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей или 1301,66 руб./кв.м.

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-3/2 отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в лице главы заместителя главы администрации Смирнова Е.А. прислала письменные возражения против установления в отношении объекта

недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:87 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-2/2 (вх. от 06.10.2020 № 1048).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:87 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Сибирева Наталья Ильинична – против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:87 в размере его рыночной стоимости равной 969 000,00 (девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей.

17. О рассмотрении заявления Андреевской С.С., поступившего в комиссию 18.09.2020 вх. № 225.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Андреевской С.С.

Сведения о заявителе:

Андреевская Синильга Сергеевна.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:05:010210:94	3 061 668,00	969 000,00

Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, пер. Зеленый, 8 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома		
--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:94 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-6/2.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Калининградской области от 06.12.2019 №1204 кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка по состоянию на 26.11.2014 была установлена в размере его рыночной стоимости 781 000,00 (семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей или 1301,66 руб./кв.м.

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-6/2 отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в лице главы заместителя главы администрации Смирнова Е.А. прислала письменные возражения против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:94 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-6/2 (вх. от 06.10.2020 № 1048).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:94 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Кусков Дмитрий Александрович - против  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:94 в размере его рыночной стоимости равной 969 000,00 (девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей.

18. О рассмотрении заявления Колгановой И.В., поступившего в комиссию 18.09.2020 вх. № 229.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Колгановой И.В.

Сведения о заявителе:

Колганова Ирина Владимировна.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:05:010210:92 Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, пер. Зеленый, 1 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома	3 036 210,00	969 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:92 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20/2.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Калининградской области от 06.12.2019 №1203 кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка по состоянию на 26.11.2014 была установлена в размере его рыночной стоимости 781 000,00 (семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей или 1301,66 руб./кв.м.

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20/2 отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в лице главы заместителя главы администрации Смирнова Е.А. прислала письменные возражения против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:92 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20/2 (вх. от 06.10.2020 № 1049).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:92 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Сибирева Наталья Ильинична – против

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с

кадастровым номером 39:05:010210:92 в размере его рыночной стоимости равной 969 000,00 (девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей.

19. О рассмотрении заявления Колгановой И.В., поступившего в комиссию 18.09.2020 вх. № 230.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Колгановой И.В.

Сведения о заявителе:

Колганова Ирина Владимировна.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:05:010210:97 Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, пер. Зеленый, 3 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома	3 040 254,00	969 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:97 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-8/2.

ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Калининградской области от 06.12.2019 №1202 кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка по состоянию на 26.11.2014 была установлена в размере его рыночной стоимости 781 000,00 (семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей или 1301,66 руб./кв.м.

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-8/2 отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в



Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в лице главы заместителя главы администрации Смирнова Е.А. прислала письменные возражения против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:97 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-8/2 (вх. от 06.10.2020 № 1049).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:97 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Сибирева Наталья Ильинична – против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:97 в размере его рыночной стоимости равной 969 000,00 (девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей.

20. О рассмотрении заявления Колгановой И.В., поступившего в комиссию 18.09.2020 вх. № 228.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Колгановой И.В.

Сведения о заявителе:

Колганова Ирина Владимировна.

## Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:05:010210:89 Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, пер. Зеленый, 5 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома	3 043 210,00	969 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:89 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-4/2.

## ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Калининградской области от 06.12.2019 №1201 кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка по состоянию на 26.11.2014 была установлена в размере его рыночной стоимости 781 000,00 (семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей или 1301,66 руб./кв.м.

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-4/2 отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в лице главы заместителя главы администрации Смирнова Е.А. прислала письменные возражения против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:89 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-4/2 (вх. от 06.10.2020 № 1049).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:89 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
 Гринько Владислав Станиславович – за  
 Иванов Александр Анатольевич - за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Кусков Дмитрий Александрович - против  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:89 в размере его рыночной стоимости равной 969 000,00 (девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей.

21. О рассмотрении заявления Красильникова А.С., поступившего в комиссию 18.09.2020 вх. № 223.

Докладчик – Кусков Д.А.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Красильниковым А.С.

#### Сведения о заявителе:

Красильников Александр Сергеевич.

#### Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:05:010210:93 Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, пер. Зеленый, 7 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома	3 281 118,00	969 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:93 кадастровой стоимости

в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-1/2.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-1/2 отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в лице главы заместителя главы администрации Смирнова Е.А. прислала письменные возражения против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:93 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-1/2 (вх. от 06.10.2020 № 1047).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:93 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Сибирева Наталья Ильинична – против

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с

кадастровым номером 39:05:010210:93 в размере его рыночной стоимости равной 969 000,00 (девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей.

22. О рассмотрении заявления Красильникова А.С., поступившего в комиссию 18.09.2020 вх. № 222.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Красильниковым А.С.

Сведения о заявителе:

Красильников Александр Сергеевич.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:05:010210:90 Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Зеленая земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома	3 150 798,00	928 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:90 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-5/2.

ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-5/2 отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в лице главы заместителя главы администрации Смирнова Е.А. прислала письменные возражения против установления в отношении объекта

недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:90 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-5/2 (вх. от 06.10.2020 № 1047).

Переходим к прениям.  
Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:90 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – за  
Иванов Александр Анатольевич - за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Сибирева Наталья Ильинична – против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:90 в размере его рыночной стоимости равной 928 600,00 (девятьсот двадцать восемь тысяч шестьсот) рублей.

23. О рассмотрении заявления Красильникова А.С., поступившего в комиссию 18.09.2020 вх. № 224.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Красильниковым А.С.

Сведения о заявителе:

Красильников Александр Сергеевич.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:05:010210:95	3 295 500,00	969 000,00

Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Зеленая земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства индивидуального жилого дома		
--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:95 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-7/2.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-7/2 отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в лице главы заместителя главы администрации Смирнова Е.А. прислала письменные возражения против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:95 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.09.2020 № 0137-05-20-7/2 (вх. от 06.10.2020 № 1047).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:95 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Сибирева Наталья Ильинична – против

## РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010210:95 в размере его рыночной стоимости равной 969 000,00 (девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей.

24. О рассмотрении заявления Безрук Н.А., действующей по доверенности в интересах Мордовца С.Н., поступившего в комиссию 18.09.2020 вх. № 231.

Докладчик – Кусков Д.А.

## СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Безрук Н.А., действующей по доверенности в интересах Мордовца С.Н.

Сведения о заявителе:

Мордовец Станислав Николаевич.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:05:010211:70 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: Калининградская область, Зеленоградский р-н., пос. Малиновка, ул. Прибалтийская, 2 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства	1 939 399,02	673 000,00
2.	39:05:010211:71 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: Калининградская область, Зеленоградский р-н., пос. Малиновка, ул. Прибалтийская, 4 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства	1 939 290,69	673 000,00



3.	39:05:010211:72 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: Калининградская область, Зеленоградский р-н., пос. Малиновка, ул. Прибалтийская, 6 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства	1 939 177,65	673 000,00
----	---	--------------	------------

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:05:010211:70, 39:05:010211:71, 39:05:010211:72 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельных участков от 18.09.2020 № 352-09-20.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председательствующий отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 18.09.2020 № 352-09-20 отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в лице главы заместителя главы администрации Смирнова Е.А. письменные возражения против установления в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:05:010211:70, 39:05:010211:71, 39:05:010211:72 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 18.09.2020 № 352-09-20 (вх. от 06.10.2020 № 1054).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### 24.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010211:70 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
 Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Сибирева Наталья Ильинична – против

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010211:70 в размере его рыночной стоимости равной 673 000,00 (шестьсот семьдесят три тысячи) рублей.

**24.2. ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010211:71 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – за  
Иванов Александр Анатольевич - за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Сибирева Наталья Ильинична – против

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010211:71 в размере его рыночной стоимости равной 673 000,00 (шестьсот семьдесят три тысячи) рублей.

**24.3. ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010211:72 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Кусков Дмитрий Александрович - против  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010211:72 в размере его рыночной стоимости равной 673 000,00 (шестьсот семьдесят три тысячи) рублей.

25. О рассмотрении заявления ООО «АБС+», ОГРН 1153926026792, поступившего в комиссию 22.09.2020 вх. № 234.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «АБС +», в лице генерального директора Плаксиной С.М.

**Сведения о заявителе:**

ООО «АБС +», ОГРН 1153926026792.

Юридический адрес: 236001, Калининградская область, город Калининград, улица Генерала Челнокова, дом 37, помещение 51.

**Предмет спора:**

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:15:000000:14326 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, 11 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под строительство универсального рынка; под магазины; рынки, объекты придорожного сервиса	142 542 438,50	77 153 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:000000:14326 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 18.09.2020 № Н-1272-2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председательствующий отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Определенное оценщиком значение удельного показателя рыночной стоимости 3455,12 руб./кв.м., находится за пределами нижней границы диапазона рыночных данных 3500-6944 руб./кв.м, указанного оценщиком на странице 19.

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка от 18.09.2020 № Н-1272-2020 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены в полном объеме требования подпунктов «в», «д» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Сегмент рынка некорректно определен оценщиком как «застроенные земельные участки, коммерческая недвижимость», что включает в себя несколько различных сегментов рынка (страницы 18 - 19).

Не в полном объеме исследован рынок предложений по продаже земельных участков (страница 19), не указан источник информации для установленного диапазона цен в таблице 9. Выводы относительно рынка недвижимости (страницы 19, 21) не обоснованы, рыночными данными не подтверждены. Анализ данных выборки из 4 предложений, расположенных на значительном удалении от объекта оценки (ул. Самаркандская, ул. Емельянова, ул. Печатная), не может являться достаточным для формирования вывода относительно рынка недвижимости, а также диапазона рыночных данных в указанном сегменте.

Не выполнены в полном объеме требования подпунктов «б», «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Значение площади объекта-аналога № 2 отличается от площади объекта оценки – в 47 раз, а объекта -аналога № 4 – в 80 раз. Такие объекты не могут быть признаны сопоставимыми по ценообразующему фактору – площадь участка. В справочнике оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера (часть 2) в разделе «Элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба)» имеется важная информация о том, что использование значений корректировок ограничено для резко отличающихся по площади участков, поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может рассматриваться как аналог.

На странице 19 приведена выборка, состоящая из 4 (четырёх) объявлений о продаже объектов, которые все приняты в качестве объектов-аналогов при проведении расчетов сравнительным подходом, что исключает возможность проведения отбора объектов-аналогов.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

В составе ценообразующих факторов (страница 20) не указан фактор «расположение участка относительно «красной линии», который является наиболее важным фактором при оценке объектов торговли. Объект оценки расположен на первой линии. Таким образом, Оценщик не учел влияние ценообразующего фактора, учитывающего влияние расположения земельного участка относительно линии дороги, не применил корректировку в расчетах к удельным показателям стоимости объектов – аналогов.

Раздел 8 «Анализ рынка недвижимости» (страницы 8 - 10), а также раздел 9.3.2 «Земельный фонд Калининградской области» содержит устаревшие данные по состоянию на 2011-2012 годы, что может ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке в отношении рыночных данных по региону.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:000000:14326 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 18.09.2020 № Н-1272-2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:000000:14326 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Сибирева Наталья Ильинична – против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление ООО «АБС +», в лице генерального директора Плаксиной С.М. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:000000:14326.

26. О рассмотрении заявления ООО «Центр торговли и развития» ОГРН 1043902816352, ООО «Торговый центр «Ореон» ОГРН 1043902855787, ООО

«Торговый центр «Велес» ОГРН 1103925011410, поступившего в комиссию 07.09.2020 вх. № 200.

Докладчик – Кусков С.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Центр торговли и развития» в лице генерального директора Снижко Р.О., ООО «Торговый центр «Ореон» в лице генерального директора Беликовой Т.В., ООО «Торговый центр «Велес» в лице генерального директора Усачёвой Е.Г.

Сведения о заявителях:

ООО «Центр торговли и развития», ОГРН 1043902816352.

Юридический адрес: 236001, Калининградская область, город Калининград, улица Генерала Челнокова, дом 11, помещение 331.

ООО «Торговый центр «Ореон», ОГРН 1043902855787.

Юридический адрес: 236001, Калининградская область, город Калининград, улица Генерала Челнокова, дом 11, помещение 329 Б.

ООО «Торговый центр Велес», ОГРН 1103925011410.

Юридический адрес: 236001, Калининградская область, город Калининград, улица Генерала Челнокова, дом 11, помещение 324.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:15:130712:96 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, д. 11 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под проезд совместного пользования, для общего пользования (уличная сеть)	26 015 208,75	1,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:130712:96 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 24.08.2020 № 242-08/20.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председательствующий отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета об оценке рыночной стоимости земельного

участка от 24.08.2020 № 242-08/20 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования подпункта «и» пункта 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

На стр.28 отчета приведено описание методов оценки земельных участков, при этом обоснование выбора используемого метода «предполагаемого использования» в рамках доходного подхода в отчете отсутствует.

Не выполнены требования подпункта «б» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Информация, приведенная в разделе «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект» (страница 25) не содержит ни данных, ни сведений, позволяющих определить принадлежность объекта оценки к какому-либо сегменту рынка. Информация, представленная в виде графика и диаграммы, не подтверждена источником. Выводы относительно рынка в сегменте объекта оценки отсутствуют.

Не выполнены требования подпункта «а» пункта 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, рекомендации пункта 16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»:

На странице 28 отчета оценщик указывает на использование метода «предполагаемого использования» в рамках доходного подхода, однако, возможные доходные способы использования земельного участка не указывает. Рыночная стоимость земельного участка определена в отчете как разница между стоимостью массива и земельных участков, предназначенных для строительства ИЖД в различных районах Калининградской области. Однако, вблизи рассматриваемого земельного участка расположены земельные участки, предназначенные под торговые павильоны, парковку и т.д. В соответствии с п.6 Методических рекомендаций по определению стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р условием применения метода «предполагаемого использования» является возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Кроме того, указанная в этом же пункте методических рекомендаций последовательность расчетов при использовании данного метода, не соблюдена.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:130712:96 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 24.08.2020 № 242-08/20.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:130712:96 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
 Гринько Владислав Станиславович – против  
 Иванов Александр Анатольевич - против  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
 Кусков Дмитрий Александрович - против  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – против  
 Сибирева Наталья Ильинична – против

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление ООО «Центр торговли и развития» в лице генерального директора Снижко Р.О., ООО «Торговый центр «Ореон» в лице генерального директора Беликовой Т.В., ООО «Торговый центр «Велес» в лице генерального директора Усачёвой Е.Г об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:130712:96.

27. О рассмотрении заявления Чуйко А.А., поступившего в комиссию 17.09.2020 вх. № 221.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Чуйко А.А.

Сведения о заявителе:

Чуйко Александр Анатольевич.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:15:140902:575 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Яблочная земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под строительство оптовой базы и складов	41 580 724,80	12 660 000,00



Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:140902:575 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 09.09.2020 № 02/09/2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 09.09.2020 № 02/09/2020 отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:140902:575 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 09.09.2020 № 02/09/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:140902:575 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Сибирева Наталья Ильинична - против

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с

кадастровым номером 39:15:140902:575 в размере его рыночной стоимости равной 12 660 000,00 (двенадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей.

28. О рассмотрении заявления Томм Н.К., поступившего в комиссию 08.09.2020 вх. № 202.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Томм Н.К.

Сведения о заявителе:

Томм Надежда Константиновна.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:15:130303:10 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Б. Окружная, 2-я, д.98 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - деловое управление	4 524 542,34	669 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:130303:10 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 04.09.2020 № 325/089-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 09.09.2020 № 02/09/2020 отметила, что в представленном отчете не выполнены требования подпункта «в» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Оценщик не обосновал исключение аналогов № 1, № 4, № 13, с аналогичными объекту оценки характеристиками в правилах отбора объектов - аналогов, используемых для расчета (страница 40). Удельные цены предложений

указанных аналогов находятся в диапазоне наиболее типичных значений, соответствующих объекту оценки, определенных по результатам анализа рынка.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:130303:10 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 04.09.2020 № 325/08-2020К.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:130303:10 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Сибирева Наталья Ильинична - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:130303:10 в размере его рыночной стоимости равной 2 446 000,00 (два миллиона четыреста сорок шесть тысяч) рублей.

29. О рассмотрении заявления ООО «Калининграднефтепродукт», ОГРН 1023900589240, поступившего в комиссию 14.09.2020 вх. № 213.

Докладчик – Кусков С.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Калининграднефтепродукт», в лице представителя по доверенности Бабенковой Н.А.

Сведения о заявителе:

ООО «Калининграднефтепродукт», ОГРН 1023900589240.

Юридический адрес: 236000, Калининградская область, город Калининград, Комсомольская улица, 22 б.

## Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:15:141202:130 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова, 259 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под сооружение топливной промышленности	5 865 490,95	4 391 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141202:130 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 21.08.2020 № 173/08-2020.

## ВЫСТУПИЛИ:

Председательствующий отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 21.08.2020 № 173/08-2020 отметила, что оформление и содержание соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141202:130 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 21.08.2020 № 173/08-2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

## ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141202:130 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - за  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Сибирева Наталья Ильинична - за

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктами 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141202:130 в размере его рыночной стоимости равной 4 391 000,00 (четыре миллиона триста девяносто одна тысяча) рублей.

30. О рассмотрении заявления АО «Янтарный сказ», ОГРН 1043900834779, поступившего в комиссию 14.09.2020 вх. № 214.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными АО «Янтарный сказ», в лице генерального директора Пахомовой С.В.

Сведения о заявителе:

АО «Янтарный сказ», ОГРН 1043900834779.

Юридический адрес: 236000, Калининградская область, город Калининград, ул. Карла Маркса, 18.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:15:121316:1253 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. К. Маркса земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для иных видов использования характерных для населенных пунктов, под существующие административные и производственные здания с торговым залом, гаражи, сауну	78 268 923,38	41 040 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121316:1253 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 27.08.2020 № 01/08/2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Председатель отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Главный оценщик отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. по результатам рассмотрения отчета об оценке от 27.08.2020 № 01/08/2020 отметила, что к отчету имеются замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299.

Оценщик не применил корректировку на «красную линию», однако на стр. 73 указал о влиянии данного фактора на стоимость земельных участков офисно-торгового назначения. Объект оценки расположен на первой линии, при этом объекты - аналоги № 1 (ул. Портовая), аналог № 3 (Советский пр.), № 4 (ул. Аллея Смелых), № 6 (ул. Самаркандская), № 7 (ул. Подполковника Половца) расположены внутриквартально, часть из них не имеют прямых подъездных путей. Кроме того, разрешенное использование аналога № 7 – гостиничное обслуживание, что отличается от сегмента рынка объекта оценки «земельные участки для размещения офисно-торговых объектов».

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121316:1253 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 27.08.2020 № 01/08/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121316:1253 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – против

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Сибирева Наталья Ильинична - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения

кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление АО «Янтарный сказ», в лице генерального директора Пахомовой С.В. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121316:1253.

Заседание объявляется закрытым.

Председатель

*подпись*

Д.А. Кусков