



**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](mailto:pko@gov39.ru);  
<http://www.gov39.ru>

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

**ПРОТОКОЛ № 16**  
**заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения**  
**кадастровой стоимости объектов недвижимости**  
**на территории Калининградской области**

---

«5» ноября 2020 г.  
16:00

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

Председательствующий:

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

- Мазепа Сергей  
Тадеевич

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:

общественный помощник Уполномоченного по  
защите прав предпринимателей в  
Калининградской области

- Гринько  
Владислав  
Станиславович

представитель Союза промышленников и  
предпринимателей Калининградской области  
(Регионального объединения работодателей),  
директор департамента архитектуры, проектной  
документации и земельных отношений общества

- Кондакова Татьяна  
Лазаревна

с ограниченной ответственностью «АВТОТОР  
Холдинг Инвест»

- |  |   |                                   |
|--|---|-----------------------------------|
| председатель Правления Калининградского<br>регионального отделения Общероссийской<br>общественной организации «Российское<br>общество оценщиков» | - | Окомелко Наталья<br>Владимировна  |
| представитель Ассоциации «Саморегулируемая<br>организация оценщиков «Экспертный совет» по<br>Калининградской области                             | - | Румянцев Марк<br>Альбертович      |
| заместитель Председателя Правительства<br>Калининградской области  | - | Сибирева Наталья<br>Ильинична     |
| вице-президент Союза «Калининградская<br>торгово-промышленная палата»  | - | Симарин Александр<br>Вячеславович |

Присутствующие на заседании комиссии и не  
являющиеся членами комиссии:

- |   |   |                                |
|---|---|--------------------------------|
| начальник отдела кадастровой оценки - оценщик<br>государственного бюджетного учреждения<br>Калининградской области «Центр кадастровой<br>оценки и мониторинга недвижимости» | - | Биркле Екатерина<br>Васильевна |
| заместитель начальника управления земельных<br>отношений администрации городского округа<br>«Город Калининград»   | - | Нечай Наталья<br>Евгеньевна    |
| заместитель главы администрации МО<br>«Гусевский городской округ»   | - | Родин Алексей<br>Владимирович  |

Отсутствуют на заседании:

- |  |   |                                     |
|--|---|-------------------------------------|
| заместитель министра финансов<br>Калининградской области                                 | - | Горкин Анатолий<br>Александрович    |
| президент Ассоциации «Балтийский деловой<br>клуб»  | - | Иванов Александр<br>Анатольевич     |
| министр экономического развития,<br>промышленности и торговли Калининградской<br>области | - | Кусков Дмитрий<br>Александрович     |
| заместитель руководителя Управления Росреестра<br>по Калининградской области             | - | Сабодашев<br>Александр<br>Сергеевич |

Председательствующим заседание объявляется открытым.

На заседании присутствуют 7 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 \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 01.10.2020 вх. № 241.

Докладчик – Мазепа С.Т.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными \_\_\_\_\_.

Сведения о заявителе:

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.	39:17:030015:6 Местоположение Калининградская область, Светлогорский р-н, пос. Лесное, ул. Архитектора Осипова, д. 15 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - строительство индивидуального жилого дома	3 376 632,64	883 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:030015:6 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 10.08.2020 № 158-07/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик 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 10.08.2020 № 158-07/2020 имеются замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Оценщиком, составившим отчет, не применена корректировка «на тип сделки (условия продажи)» к удельному показателю стоимости объектов – аналогов № 1, 4, 8, которые предлагаются на условиях срочной продажи (стр. 81, 85, 91). Срочная продажа – сделка, предполагающая быструю, ускоренную продажу со значительным снижением срока экспозиции объекта на рынке. Размер скидки может составлять до 50% стоимости. Тем самым нарушен пункт 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

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

Представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Калининградской области Румянцев М.А. разъяснил по существу замечания высказанные представителем государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости».

Администрация муниципального образования «Светлогорский городской округ», в лице исполняющей обязанности главы администрации О.В. Туркиной прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:17:030015:6 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 10.08.2020 № 158-07/2020 (вх. № 288 от 26.10.2020).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:030015:6 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:17:030015:6 в размере его рыночной стоимости равной 883 000,00 (восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей.

2. О рассмотрении заявления ООО «Бэст-Арома-Вест», ОГРН 1173926016516, поступившего в комиссию 06.10.2020 вх. № 250.

Докладчик – Мазепа С.Т.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Бэст-Арома-Вест», в лице директора Галицкого Д.А.

Сведения о заявителе:

ООО «Бэст-Арома-Вест», ОГРН 1173926016516.

Юридический адрес: 238223, Калининградская область, Гвардейский р-н, пос. Пруды, ул. Молодежная, д. 26.

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.	39:02:330006:12 Местоположение: Калининградская область, Гвардейский р-н, пос. Пруды, ул. Молодежная, д. 26 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под магазин	8 441 942,19	2 463 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:330006:12 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости земельного участка от 05.10.2020 № 111-10-2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости земельного участка от 05.10.2020 № 111-10-2020 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 «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 39:02:330006:12 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Румянцев Марк Альбертович - за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против  
 Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:02:330006:1 в размере его рыночной стоимости равной 2 463 000,00 (два миллиона четыреста шестьдесят три тысячи) рублей.

3. О рассмотрении заявления ООО «Балтнива», ОГРН 1023901003961, поступившего в комиссию 07.10.2020 вх. № 256.

Докладчик – Мазепа С.Т.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Балтнива», в лице представителя по доверенности Микешкина Е.Н.

Сведения о заявителе:

ООО «Балтнива», ОГРН 1023901003961.

Юридический адрес: 238120, Калининградская область, Озерский район, город Озерск, улица Московская, 9.

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.	39:11:080023:85  Местоположение: Калининградская область, Правдинский район, п. Крылово, 2,67 км. от ориентира по направлению на восток земельный участок категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	11 638 133,42	4 807 000,00

- для размещения объектов, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности (склады)		
--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:080023:85 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 18.06.2020 № НИ-754/2020.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председательствующий 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-250620-КД от 17.07.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «СРОО «ЭС» в Калининградской области.

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 18.06.2020 № НИ-754/2020 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 «Правдинский городской округ» в заседании комиссии не участвует, 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 39:11:080023:85 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:11:080023:85 в размере его рыночной стоимости равной 4 807 000,00 (четыре миллиона восемьсот семь тысяч) рублей.

4. О рассмотрении заявления \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 16.10.2020 вх. № 276.

Докладчик – Мазепа С.Т.

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными \_\_\_\_\_.

Сведения о заявителе:

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.	39:07:020106:50 Местоположение: Калининградская область, Неманский р-н, пос. Новоколхозное, ул. Калининградская, в районе дома № 43 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения гостиниц, для строительства гостиничного комплекса с приобъектной автостоянкой	10 991 300,00	5 470 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:07:020106:50 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 21.09.2020 № 188/09-2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 21.09.2020 № 188/09-2020 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 «Неманский городской округ» в заседании комиссии не участвует, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Неманский 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 39:07:020106:50 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Румянцев Марк Альбертович - за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против  
 Симарин Александр Вячеславович - за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:07:020106:50 в размере его рыночной стоимости равной 5 470 000,00 (пять миллионов четыреста семьдесят тысяч) рублей.

5. О рассмотрении заявления \_\_\_\_\_, действующей по доверенности в интересах \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 15.10.2020 вх. № 270.

Докладчик – Мазепа С.Т.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными \_\_\_\_\_ действующей по доверенности в интересах \_\_\_\_\_.

Сведения о заявителе:

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.	39:18:010024:18 Местоположение: Калининградская область, г. Светлый, ул. Горького, д.13 в земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации нежилого здания универсама	9 139 302,20	2 881 500,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:18:010024:18 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 19.06.2020 № 0134-04/3-2020.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 19.06.2020 № 0134-04/3-2020 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 «Светловский городской округ» в заседании комиссии не участвует, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Светловский 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 39:18:010024:18 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:18:010024:18 в размере его рыночной стоимости равной 2 881 500,00 (два миллиона восемьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот) рублей.

6. О рассмотрении заявления \_\_\_\_\_, действующей по доверенности в интересах \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 09.10.2020 вх. № 259.

Докладчик – Мазепа С.Т.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными \_\_\_\_\_, действующей по доверенности в интересах \_\_\_\_\_.

Сведения о заявителе:

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.	39:21:010129:39 Местоположение: Калининградская область, г. Мамоново, ул. Рыночная, д. 3 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующее нежилое здание магазина	1 646 037,00	473 700,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:21:010129:39 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 19.06.2020 № 0134-04/7-2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание

отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 19.06.2020 № 0134-04/7-2020 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 «Мамоновский городской округ» в заседании комиссии не участвует, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Мамоновский 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 39:21:010129:39 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:21:010129:39 в размере его рыночной стоимости равной 473 700,00 (четыреста семьдесят три тысячи семьсот) рублей.

7. О рассмотрении заявления \_\_\_\_\_, действующей по доверенности в интересах \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 09.10.2020 вх. № 260.

Докладчик – Мазепа С.Т.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными \_\_\_\_\_, действующей по доверенности в интересах \_\_\_\_\_.

Сведения о заявителе:

## 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.	39:21:010214:21 Местоположение: Калининградская область, г. Мамоново, ул. Михалицына, д. 11 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующее здание магазина	5 349 769,20	1 434 100,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:21:010214:21 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 19.06.2020 № 0134-04/6-2020.

## ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 19.06.2020 № 0134-04/6-2020 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 «Мамоновский городской округ» в заседании комиссии не участвует, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Мамоновский 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 39:21:010214:21 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Румянцев Марк Альбертович - за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против  
 Симарин Александр Вячеславович - за

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:21:010214:21 в размере его рыночной стоимости равной 1 434 100,00 (один миллион четыреста тридцать четыре тысячи сто) рублей.

8. О рассмотрении заявления \_\_\_\_\_, действующей по доверенности в интересах \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 09.10.2020 вх. № 257.

Докладчик – Мазепа С.Т.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными \_\_\_\_\_, действующей по доверенности в интересах \_\_\_\_\_.

Сведения о заявителе:

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.	39:20:010118:51  Местоположение: Калининградская область, г. Ладушкин, пер. Почтовый, д. 2 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под магазин	2 911 777,92	874 500,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:20:010118:51 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 19.06.2020 № 0134-04-2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 19.06.2020 № 0134-04-2020 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 «Ладушкинский городской округ», в лице главы администрации М.М. Макарова прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:20:010118:51 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 19.06.2020 № 0134-04-2020 (вх. № 304 от 05.11.2020).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:20:010118:51 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:20:010118:51 в размере его рыночной стоимости равной 874 500,00 (восемьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей.

9. О рассмотрении заявления \_\_\_\_\_, действующей по доверенности в интересах \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 09.10.2020 вх. № 258.

Докладчик – Мазепа С.Т.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными , действующей по доверенности в интересах .

Сведения о заявителе:

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.	39:20:010118:52 Местоположение: Калининградская область, г. Ладушкин, пер. Почтовый, д. 2 а земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под магазин	3 245 419,14	974 700,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:20:010118:52 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 19.06.2020 № 0134-04/1-2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 19.06.2020 № 0134-04/1-2020 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 «Ладушкинский городской округ», в лице главы администрации М.М. Макарова прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:20:010118:52 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 19.06.2020 № 0134-04/1-2020 (вх. № 304 от 05.11.2020).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**



за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:20:010118:52 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Румянцев Марк Альбертович - за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против  
 Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:20:010118:52 в размере его рыночной стоимости равной 974 700,00 (девятьсот семьдесят четыре тысячи семьсот) рублей.

10. О рассмотрении заявления ООО «Санаторий «Чайка», ОГРН 1023902054494, поступившего в комиссию 29.09.2020 вх. № 239.

Докладчик – Мазепа С.Т.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Санаторий «Чайка», в лице представителя по доверенности Сультанмагадова С.М.

Сведения о заявителе:

ООО «Санаторий «Чайка», ОГРН 1023902054494.

Юридический адрес: 238530, Калининградская область, Зеленоградский район, город Зеленоградск, ул. Крымская, дом 5 литер а, кабинет 105.

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.	39:05:010301:1 Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Крымская, д. 5 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под эксплуатацию существующего санатория-профилактория	139 380 382,35	73 307 300,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010301:1 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 24.08.2020 № 0212-08-20.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председательствующий отразил, что комплектность документов соответствует части 9 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», т.е. заявителем представлен отчет об оценке № 0212-08-20 от 24.08.2020, положительное экспертное заключение № ЭП-270820-КД от 14.09.2020, нотариальная копия долгосрочного договора аренды земельного участка 39:05:010301:1, заверенная нотариусом О.В. Береговым 25.09.2020, выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Однако, при подготовке к заседанию комиссии поступило письмо администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» (исх. от 23.10.2020 № 3962/01-43 в котором указано Решение Арбитражного суда Калининградской области от 19.11.2019 года А21-7695/2019 по иску ООО «Санаторий «Чайка» к Управлению Росреестра по Калининградской области о восстановлении в едином государственном реестре недвижимости записи о праве аренды истца на земельный участок с кадастровым номером 39:05:010301:1 – истцу было отказано. ООО «Санаторий «Чайка» не является правообладателем рассматриваемого земельного участка, и, соответственно, не может оспаривать кадастровую стоимость земельного участка.

В настоящее время вопрос о восстановлении записи об аренде ООО «Санаторий «Чайка» земельного участка с кадастровым номером 39:05:010301:1 рассматривается в суде.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об отказе в рассмотрении заявления ООО «Санаторий «Чайка» об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 24.08.2020 № 0212-08-20, до вынесения решения суда о восстановлении записи об аренде ООО «Санаторий «Чайка».

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - за

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – за

Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии с частью 1 статьи 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 «Санаторий «Чайка», в лице представителя по

доверенности Султанмагадова С.М. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010301:1.

11. О рассмотрении заявления ООО «Птицеводческий комплекс «Продукты Питания», ОГРН 1113926004609, поступившего в комиссию 14.10.2020 вх. № 262.

Докладчик – Мазепа С.Т.

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	7 512 000,00

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 14.10.2020 № 385/10-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 14.10.2020 № 385/10-2020К 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 «Гусевский городской округ» в лице заместителя главы администрации Родина А.В. возражала 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 14.10.2020 № 385/10-2020К.

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:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:04:010237:3 в размере его рыночной стоимости равной 7 512 000,00 (семь миллионов пятьсот двенадцать тысяч) рублей.

12. О рассмотрении заявления ООО «Птицеводческий комплекс «Продукты Питания», ОГРН 1113926004609, поступившего в комиссию 14.10.2020 вх. № 263.

Докладчик – Мазепа С.Т.

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, 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	61 761 813,75	30 003 000,00

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 14.10.2020 № 384/10-2020К.

## ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 14.10.2020 № 384/10-2020К 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 «Гусевский городской округ» в лице заместителя главы администрации Родина А.В. не высказала мнение по вопросу 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 14.10.2020 № 384/10-2020К.

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:

Гринько Владислав Станиславович – за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Румянцев Марк Альбертович - за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против  
 Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:04:010236:63 в размере его рыночной стоимости равной 30 003 000,00 (тридцать миллионов три тысячи) рублей.

13. О рассмотрении заявления \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 15.10.2020 вх. № 269.

Докладчик – Мазепа С.Т.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными \_\_\_\_\_.

Сведения о заявителе:

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.	39:04:010126:131 Местоположение: Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Школьная, 19. земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под гараж	1 038 601,08	523 600,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010126:131 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 01.10.2020 № 779-10/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 01.10.2020 № 779-10/20 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 «Гусевский городской округ» в лице заместителя главы администрации Родина А.В. не высказала мнение по вопросу установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010126:131 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 01.10.2020 № 779-10/20.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010126:131 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:04:010126:131 в размере его рыночной стоимости равной 523 600,00 (пятьсот двадцать три тысячи шестьсот) рублей.

14. О рассмотрении заявления  
15.10.2020 вх. № 269.

, поступившего в комиссию

Докладчик – Мазепа С.Т.

**СЛУШАЛИ:**

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

Сведения о заявителе:

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.	39:04:010113:10 Местоположение: Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, пр-кт Ленина, 24. земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - занят административным зданием сбербанка и территорией для его обслуживания, для размещения административных зданий	5 572 637,29	2 506 300,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010113:10 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 30.09.2020 № 775-09/20.

**ВЫСТУПИЛИ:**

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 30.09.2020 № 775-09/20 не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №299 от 20.05.2015.

В отчете оценщик указал, что для целей оценки земельный участок рассматривается с учетом наличия инженерных коммуникаций и энергоносителей на дату оценки (стр. 7, графа «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка»), что противоречит расчетам и описанию корректировки на коммуникации (стр.75).

Представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Калининградской области Румянцев М.А. разъяснил по существу замечания высказанные представителем государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости».



Администрация муниципального образования «Гусевский городской округ» в лице заместителя главы администрации Родина А.В. не высказала мнение по вопросу установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010113:10 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 30.09.2020 № 775-09/20.

Переходим к прениям.  
Прения закончены.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010113:10 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Румянцев Марк Альбертович - за  
Сибирева Наталья Ильинична – против  
Симарин Александр Вячеславович - против

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:04:010113:10 в размере его рыночной стоимости равной 2 506 300,00 (два миллиона пятьсот шесть тысяч триста) рублей.

15. О рассмотрении заявления \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 15.10.2020 вх. № 267.

Докладчик – Мазепа С.Т.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными \_\_\_\_\_.

Сведения о заявителе:

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.	39:04:010126:829 Местоположение: Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Школьная, 17 а. земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - занят зданием заготконторы, зданием засолочного пункта и территорией для их обслуживания, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	2 125 343,61	1 010 800,00
----	---	--------------	--------------

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010126:829 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 30.09.2020 № 776-09/20.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 30.09.2020 № 775-09/20 не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 299 от 20.05.2015.

В графе «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка» оценщик указал, что для целей оценки земельный участок рассматривается с учетом наличия инженерных коммуникаций и энергоносителей на дату оценки (стр. 7), что противоречит описанию корректировки на коммуникации (стр. 75), где указано, что объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, в т.ч. коммуникаций.

При отборе объектов аналогов (стр. 57) Оценщик необоснованно включил в анализ цен предложений, аналог № 7, расположенный в поселке, что повлияло на диапазон значений цен. При этом остальные аналоги расположены в городах области. Это противоречит условию о местоположении аналогов, указанному на стр. 58. В расчетах оценщик использовал 4 аналога, удельный показатель цены предложения аналога № 1 примерно в 2 раза дешевле остальных трех аналогов. Использование такого аналога в расчетах привело к снижению стоимости объекта оценки.

Кроме того, оценщик не включил в анализ и расчеты аналоги, расположенные в г. Гусев. А также не привел расчет корректировки внутри населенного пункта, хотя оцениваемый объект расположен недалеко от центра города и так же имеет высокую коммерческую привлекательность (стр. 16). Это привело к изменению диапазона и среднего значения стоимости предложений (стр.58) в анализе рынка.

Администрация муниципального образования «Гусевский городской округ» в лице заместителя главы администрации Родина А.В. не высказала мнение по вопросу установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010126:829 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 30.09.2020 № 776-09/20.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010126:829 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – против

Кондакова Татьяна Лазаревна – против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – против

Румянцев Марк Альбертович - против

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - 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 об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010126:829.

16. О рассмотрении заявления , поступившего в комиссию 15.10.2020 вх. № 266.

Докладчик – Мазепа С.Т.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

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.	39:04:010137:329 Местоположение: Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Ломоносова, 10. земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - занят производственными зданиями и территорией для их обслуживания	1 774 995,24	952 700,00
----	--	--------------	------------

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010137:329 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 01.10.2020 № 778-10/20.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 01.10.2020 № 778-10/20 не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №299 от 20.05.2015.

В отчете оценщик указал, что для целей оценки земельный участок рассматривается с учетом наличия инженерных коммуникаций и энергоносителей на дату оценки (стр. 7, графа «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка»), что противоречит расчетам и описанию корректировки на коммуникации (стр.75).

Представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Калининградской области Румянцев М.А. разъяснил по существу замечания высказанные представителем государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости».

Администрация муниципального образования «Гусевский городской округ» в лице заместителя главы администрации Родина А.В. не высказала мнение по вопросу установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010137:329 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 10.10.2020 № 778-10/20.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010113:10 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Румянцев Марк Альбертович - за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против  
 Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:04:010137:329 в размере его рыночной стоимости равной 952 700,00 (девятьсот пятьдесят две тысячи семьсот) рублей.

17. О рассмотрении заявления , поступившего в комиссию 28.09.2020 вх. № 238.

Докладчик – Мазепа С.Т.

#### СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

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.	39:03:041104:288  Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Рассвет, ул. Центральная, д. 16 б земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - магазины	1 483 515,00	172 000,00

2.	39:03:041104:289  Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Рассвет, ул. Центральная, д. 16 б земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - магазины	5 637 357,00	651 000,00
----	--	--------------	------------

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:03:041104:288, 39:03:041104:289 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельных участков от 17.08.2020 № 227-08/20.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 01.10.2020 № 778-10/20 не выполнены требования подпунктов «б», «г», «д» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

В соответствующем разделе отчета (стр.27) не определен сегмент рынка объекта оценки. Кроме того, при определении сегмента рынка оценщик неверно указал местоположение объекта оценки на стр.27. (г. Гвардейск, вместо п. Рассвет)

Оценщик в нарушение подпункта «г» п.11 ФСО № 7 не указал интервалы значений ценообразующих факторов (стр.27).

Выводы по результатам анализа рынка на стр. 28, 31 не обоснованы, источниками информации не подтверждены.

Не выполнены требования подпунктов «в» пункта 22 ФСО № 7, оценщик не указал правила отбора объектов - аналогов для проведения расчетов. В расчетах не использовал объект-аналог №1 с удельным показателем стоимости в границах указанного им на стр. 31 диапазона цен и наиболее сопоставимый с объектом оценки по местоположению.

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 расчетах сравнительным подходом (стр. 57-67) оценщик допустил следующие ошибки и недочеты, которые могут ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке.

Некорректно произвел расчет и применил понижающие корректировки «на местоположение по районам области по отношению к областному центру» к удельным показателям стоимости объектов-аналогов. Отнес местоположение

объекта оценки (Гурьевский р-н, п. Рассвет) к типовой зоне V «Прочие населенные пункты», однако, объект оценки относится к типовой зоне II «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра» по Справочнику оценщика недвижимости – 2018 под ред. Л.А. Лейфера. К объекту-аналогу №1 (г. Приморск, местоположение отнесено оценщиком к типовой зоне V «Прочие населенные пункты») вместо понижающей корректировки в размере 0,83 (- 16,9%) следовало применить повышающую корректировку в размере 1,63; к объекту - аналогу №2 (г. Краснознаменск, местоположение отнесено оценщиком к типовой зоне IV «Райцентры сельскохозяйственных районов») вместо повышающей корректировки в размере 0,83 (19,7%) следовало применить повышающую корректировку в размере 1,31; к объекту – аналогу №3 (г. Советск, местоположение отнесено оценщиком к типовой зоне III «Райцентры с развитой промышленностью») вместо понижающей корректировки в размере 0,8 (20%) следовало применить повышающую корректировку в размере 1,11.

Отсутствует обоснование используемого в расчетах значения корректировки «на физические характеристики» (на площадь) в размере 42,9% к удельному показателю стоимости объекта-аналога № 3 (стр. 39). Согласно таблице 34 на стр. 101 Справочника недвижимости под ред. Л.А. Лейфера, на которую ссылается оценщик (стр. 42), следовало применить корректировку в размере 1,44 (44%).

Кроме того, оценщик не учел в расчетах влияние на стоимость объекта оценки ценообразующих факторов для торговой недвижимости, указанных им на стр.27: расположение относительно основных транспортных магистралей города, окружение объекта, наличие места парковки и подъездных путей и др.

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.

17.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:041104:288 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – против

Кондакова Татьяна Лазаревна – против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – против

Румянцев Марк Альбертович - против

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - 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 об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:041104:288.

#### 17.2. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:041104:288 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – против  
Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – против  
Румянцев Марк Альбертович - против  
Сибирева Наталья Ильинична – против  
Симарин Александр Вячеславович - 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 об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:041104:289.

18. О рассмотрении заявления ООО «Новое Ласкино», ОГРН 1083905003786, поступившего в комиссию 06.10.2020 вх. № 254.

Докладчик – Мазепа С.Т.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Новое Ласкино», в лице генерального директора Свежинцева А.В.

Сведения о заявителе:

ООО «Новое Ласкино», ОГРН 1083905003786.

Юридический адрес: 190098, город Санкт-Петербург, набережная Реки Мойки, дом 78 литер а, помещение 7-н часть помещения 40.

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.	39:03:080817:75 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, ТОО «Ново-Московское», юго-западнее пос. Шоссейное, с юга от ж/д Калининград-Мамоново земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства	51 283 400,00	24 320 000,00
2.	39:03:080817:76 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, ТОО «Ново-Московское», юго-западнее пос. Шоссейное, с юга от ж/д Калининград-Мамоново земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства	51 104 000,00	24 320 000,00
3.	39:03:080817:216 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, ТОО «Ново-Московское», юго-западнее пос. Шоссейное, с юга от ж/д Калининград-Мамоново земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства	117 569 491,31	56 130 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:03:080817:75, 39:03:080817:76, 39:03:080817:216 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 02.10.2020 № 372/09-2020.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 02.10.2020 № 372/09-2020 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.

#### 18.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:080817:75 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:03:080817:75 в размере его рыночной стоимости равной 24 320 000,00 (двадцать четыре миллиона триста двадцать тысяч) рублей.

#### 18.2. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:080817:76 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:03:080817:76 в размере его рыночной стоимости равной 24 320 000,00 (двадцать четыре миллиона триста двадцать тысяч) рублей.

## 18.3. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:080817:216 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Румянцев Марк Альбертович - за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против  
 Симарин Александр Вячеславович - за

## РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:03:080817:216 в размере его рыночной стоимости равной 56 130 000,00 (пятьдесят шесть миллионов сто тридцать тысяч) рублей.

19. О рассмотрении заявления ООО «Новое Ласкино», ОГРН 1083905003786, поступившего в комиссию 06.10.2020 вх. № 253.

Докладчик – Мазепа С.Т.

## СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Новое Ласкино», в лице генерального директора Свежинцева А.В.

Сведения о заявителе:

ООО «Новое Ласкино», ОГРН 1083905003786.

Юридический адрес: 190098, город Санкт-Петербург, набережная Реки Мойки, дом 78 литер а, помещение 7-н часть помещения 40.

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.	39:03:080818:52 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, западнее пос. Ласкино, за железной дорогой Калининград-Мамоново земельный участок категории земель: земли населенных пунктов	42 506 880,00	19 648 000,00

	- для малоэтажной застройки		
--	-----------------------------	--	--

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:080818:52 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 02.10.2020 № 380-10-2020.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 02.10.2020 № 380-10-2020 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 39:03:080818:52 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:03:080818:52 в размере его рыночной стоимости равной 19 648 000,00 (девятнадцать миллионов шестьсот сорок восемь тысяч) рублей.

20. О рассмотрении заявления \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 06.10.2020 вх. № 252.

Докладчик – Мазепа С.Т.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными \_\_\_\_\_.

Сведения о заявителе:

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.	39:03:080902:2628 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский район земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для малоэтажной застройки	44 251 136,82	22 971 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:080902:2628 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 02.10.2020 № 380/1-10-20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 02.10.2020 № 380/1-10-20 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 39:03:080902:2628 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:03:080902:2628 в размере его рыночной стоимости равной 22 971 000,00 (двадцать два миллиона девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей.

21. О рассмотрении заявления ИП Фатеева В.Г., ОГРНИП 304390513800070, поступившего в комиссию 13.10.2020 вх. № 261.

Докладчик – Мазепа С.Т.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ИП Фатеевым В.Г.

Сведения о заявителях:

Фатеев Вадим Геннадьевич.

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.	39:03:090904:525 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Дорожное земельный участок категории земель: земли населенных пунктов	8 235 300,00	4 805 000,00

- деловое управление		
----------------------	--	--

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:090904:525 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 02.10.2020 № 20-10-03.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 02.10.2020 № 20-10-03 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 39:03:090904:525 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:03:090904:525 в размере его рыночной стоимости равной 4 805 000,00 (четыре миллиона восемьсот пять тысяч) рублей.

22. О рассмотрении заявления \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 14.10.2020 вх. № 265.

Докладчик – Мазепа С.Т.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными \_\_\_\_\_.

Сведения о заявителе:

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.	39:03:090904:378 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., Гурьевский р-н, пос. Дорожное. земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения объектов предпринимательской деятельности, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	18 456 488,00	5 720 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:090904:378 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 05.10.2020 № 03/09/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 05.10.2020 № 03/09/2020 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 39:03:090904:378 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:03:090904:378 в размере его рыночной стоимости равной 5 720 000,00 (пять миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей.

23. О рассмотрении заявления ООО «Архимед», ОГРН 1053902902811 поступившего в комиссию 29.09.2020 вх. № 240.

Докладчик – Мазепа С.Т.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Архимед», в лице представителя по доверенности Самариной Т.А.

Сведения о заявителе:

ООО «Архимед», ОГРН 1053902902811.

Юридический адрес: 236034, Калининградская область, город Калининград, улица Подполковника Емельянова, д. 280 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.	39:15:141801:13 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова, 280 б земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующую оптовую базу	13 715 000,00	3 715 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141801:13 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 22.07.2020 № ЗУ-762/2020.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Председательствующий 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-120820-4-КД от 22.09.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «СРОО «ЭС» в Калининградской области.

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 22.07.2020 № ЗУ-762/2020 не выполнены в полном объеме требования пункта 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.

Оценщик определил сегмент рынка объекта оценки как «земельные участки пригодные для застройки объектами складской деятельности». Однако, целевое назначение земельного участка, а также его текущее использование не соответствует выбранному сегменту. Согласно градостроительному зонированию, земельный участок расположен в производственно-коммерческой зоне (ПК), на территории объекта оценки ведется торговля. Объект оценки относится к сегменту «Предпринимательство». Рынок предложений в сегменте рынка объекта оценки (стр. 23 - 26) исследован не в полном объеме, выводы по результатам анализа рынка в сегменте, необходимом для оценки, не обоснованы.

В результате некорректного выбора сегмента оценщик не применил корректировки, учитывающие влияние вида разрешенного использования на стоимость земельного участка

Не выполнены в полном объеме требования пункта 20 ФСО № 7.

Оценщик не в полном объеме провел анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, представляющего собой такое использование недвижимости, которое в том числе максимизирует ее продуктивность. На

территории объекта оценки расположен объект капитального строительства, в котором осуществляется оптовая торговля. Однако, данный фактор оценщиком не учтен.

Представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Калининградской области Румянцев М.А. разъяснил по существу замечания высказанные представителем государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости».

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141801:13 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 22.07.2020 № ЗУ-762/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141801:13 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Румянцев Марк Альбертович - за  
Сибирева Наталья Ильинична – против  
Симарин Александр Вячеславович - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:15:141801:13 в размере его рыночной стоимости равной 3 715 000,00 (три миллиона семьсот пятнадцать тысяч) рублей.

24. О рассмотрении заявления ООО «Балткерамика», ОГРН 1033901807730 поступившего в комиссию 05.10.2020 вх. № 245.

Докладчик – Мазепа С.Т.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Балткерамика», в лице представителя по доверенности Шарова К.С.

Сведения о заявителе:

ООО «Балткерамика», ОГРН 033901807730.

Юридический адрес: 236020, Калининградская область, город Калининград, пос. Прибрежный, ул. Заводская, д. 11.

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.	39:15:151314:62 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Заводская, д. 11 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под здания и сооружения производственного предприятия	23 602 993,00	15 100 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:151314:62 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 06.08.2020 № 224-08/20.

**ВЫСТУПИЛИ:**

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 06.08.2020 № 224-08/20 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 39:15:141801:13 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 22.07.2020 № ЗУ-762/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:151314:62 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Румянцев Марк Альбертович - за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против  
 Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:15:151314:62 в размере его рыночной стоимости равной 15 100 000,00 (пятнадцать миллионов сто тысяч) рублей.

25. О рассмотрении заявления \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 06.10.2020 вх. № 249.

Докладчик – Мазепа С.Т.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными \_\_\_\_\_.

Сведения о заявителе:

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.	39:15:111201:394 Местоположение: г. Калининград, Балтийское шоссе земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - общественное питание	1 515 789,00	945 000,00
	39:15:111201:395 Местоположение: г. Калининград, Балтийское шоссе земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - общественное питание	3 196 630,58	1 992 900,00
	39:15:111201:392 Местоположение: г. Калининград, Балтийское шоссе	2 253 472,98	1 404 900,00

	земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - общественное питание		
--	---	--	--

Основание подачи заявления установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:15:111201:394, 39:15:111201:395, 39:15:111201:392 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 28.09.2020 № 366-09-2020.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества от 28.09.2020 № 366-09-2020 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 объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:15:111201:394, 39:15:111201:395, 39:15:111201:392 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 28.09.2020 № 366-09-2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### 25.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111201:394 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Румянцев Марк Альбертович - за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против  
 Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:15:111201:394 в размере его рыночной стоимости равной 945 000,00 (девятьсот сорок пять тысяч) рублей.

#### 25.2. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111201:395 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Румянцев Марк Альбертович - за  
Сибирева Наталья Ильинична – против  
Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:15:111201:395 в размере его рыночной стоимости равной 1 992 900,00 (один миллион девятьсот девяносто две тысячи девятьсот) рублей.

#### 25.3. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111201:392 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Румянцев Марк Альбертович - за  
Сибирева Наталья Ильинична – против  
Симарин Александр Вячеславович - за

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:15:111201:392 в размере его рыночной стоимости равной 1 404 900,00 (один миллион четыреста четыре тысячи девятьсот) рублей.

26. О рассмотрении заявления , поступившего  
в комиссию 06.10.2020 вх. № 251.

Докладчик – Мазепа С.Т.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

.  
.

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.	39:15:141302:85 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Судостроительная земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под торгово-административное здание	10 177 355,13	3 960 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141302:85 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 24.09.2020 № 256-09/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 24.09.2020 № 256-09/20 не выполнены требования подпунктов «б», «д» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Оценщик указал сегмент рынка объекта оценки (стр. 27) как «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», однако рынок недвижимости в указанном сегменте не исследовал. Информация о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки отсутствует. При этом, при проведении государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) в качестве



объектов аналогов в сегменте «Предпринимательство» было рассмотрено 75 земельных участков, в том числе 23 объекта в г. Калининграде.

В таблице на стр. 25-27 отчета представлены сведения о величине арендной платы, которая являлась предметом торгов, при этом указанная ссылка на сайт не позволяет проверить дату подготовки информации, а также иные сведения, не указан номер торгов.

Выводы по результатам анализа рынка на стр. 27 не обоснованы, источниками информации не подтверждены.

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

К отчету не приложены документы, позволяющие установить количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства, расположенного на территории объекта оценки. Отсутствие документов не позволяет проверить правильность расчета стоимости замещения нежилого здания на стр. 46-50, выполненного оценщиком в рамках сравнительного подхода методом выделения, что существенно влияет на стоимость объекта оценки.

При расчете корректировки на физические характеристики оценщик определяет зависимость стоимости от площади помещений и земельного участка, строит график зависимости на основании отношений цены единого объекта к площади земельного участка и отношений площади объекта к площади земельного участка.

При расчете отношения цены единого объекта к площади земельного участка оценщик принимает цену единого объекта с учетом скидки на торг 10,3%, а не исходную стоимость предложения (пример т.е. Аналог1 –  $50\,000\,000 * 0,897 / 2716 = 16\,513$  и т.д.), на основании полученных этих данных стоит график зависимости и приводит уравнение тренда  $y = 37706x + 4759$ . Описание источника информации не приводит, с помощью каких средств проводится расчет получая данное уравнение тренда не указывает.

При проверке расчета на основании приведенных оценщиком в таблице данных Парным корреляционно-регрессионным анализом с помощью он-лайн ресурса <http://mathhelpplanet.com/static.php?p=onlayn-mnk-i-regressionniy-analiz> было получено иное уравнение тренда  $y^{\wedge} = 36037.7498x + 12985.2302$  при котором расчетное значение стоимости единого объекта составит уже 76 146 674,00 руб., а расчетное значение стоимости прав на участок 17 517 076,00 руб. В этом случае доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта составит 23%, а не 9,5%.

При использовании расчетных отношений цены единого объекта (стоимость предложения) к площади земельного участка, для построения графика зависимости получим уравнение тренда  $y^{\wedge} = 40176.2214x + 14475.9959$ , при дальнейшем расчете доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта составит также 23%.

Таким образом, доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта определена неверно.

В рамках доходного подхода с учетом полученной доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта - 23%, проведя расчет, стоимость земельного

участка составит 9 821 263,00 руб. (расчеты проводились в Excel). Также в рамках доходного подхода арендная ставка оценщиком определена стр.43 и стр.51 по аналитическим данным, подтверждающие ее источники информации, не приведены. Применение в расчетах значения арендной ставки в 400 руб./кв.м. не обосновано.

Кроме того, не обоснованно уменьшена стоимость объекта оценки, определенная методом распределения (стр.41) путем применения корректировки «на техническое обеспечение» (коммуникации) в размере 29,7%.

Объект оценки обеспечен всеми видами коммуникаций (с.11). В соответствии с п.1.12 Методических указаний о ГКО должны учитываться обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка). При определении кадастровой стоимости земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, в кадастровую стоимость земельного участка включается величина затрат на подключение к инженерным коммуникациям. Таким образом, подход к оценке должен быть единообразным.

Вышеуказанные нарушения в методологии расчетов могут привести к искажению рыночной стоимости объекта оценки, ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке и допускают неоднозначное толкование полученных результатов.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141302:85 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 24.09.2020 № 256-09/20.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141302:85 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – против

Кондакова Татьяна Лазаревна – против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – против

Румянцев Марк Альбертович - против

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - 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 , об оспаривании

кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141302:85.

27. О рассмотрении заявления ООО «Калининграднефтепродукт», ОГРН 1023900589240, поступившего в комиссию 16.10.2020 вх. № 271.

Докладчик – Мазепа С.Т.

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.	39:15:120707:2 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Советский пр-кт, 248 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующую АЗС №50 и магазин в комплексе	16 080 384,00	14 526 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:120707:2 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 12.10.2020 № 172-1/10-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 12.10.2020 № 172-1/10-2020 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. Оценщик использовал в расчетах объекты – аналоги № 3 (стр. 68) и № 5 (стр. 71), которые расположены в границах зоны охраны природных объектов (водоохранная зона и прибрежная защитная полоса). В соответствии со статьей 15

Водного кодекса РФ в границах водоохранных зон запрещается строительство и реконструкция автозаправочных станций. Таким образом, оценщиком выбраны ненадлежащие аналоги.

Представитель Союза промышленников и предпринимателей Калининградской области (Регионального объединения работодателей), директор департамента архитектуры, проектной документации и земельных отношений общества с ограниченной ответственностью «АВТОТОР Холдинг Инвест» Кондакова Т.Л. разъяснила по существу замечание высказанные представителем государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости».

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:120707:2 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 12.10.2020 № 172-1/10-2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:120707:2 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - 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 39:15:120707:2 в размере его рыночной стоимости равной 14 526 000,00 (четырнадцать миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч) рублей.

28. О рассмотрении заявления ООО «Калининграднефтепродукт», ОГРН 1023900589240, поступившего в комиссию 16.10.2020 вх. № 272.

Докладчик – Мазепа С.Т.

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.	39:15:130501:7 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. А. Невского, 251 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующую автозаправочную станцию	14 083 345,00	12 096 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:130501:7 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 12.10.2020 № 171-1/10-2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 12.10.2020 № 171-1/10-2020 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. Оценщик использовал в расчетах объекты – аналоги № 3 (стр. 68) и № 5 (стр. 71), которые расположены в границах зоны охраны природных объектов (водоохранная зона и прибрежная защитная полоса). В соответствии со статьей 15 Водного кодекса РФ в границах водоохраных зон запрещается строительство и реконструкция автозаправочных станций. Таким образом, оценщиком выбраны ненадлежащие аналоги.

Представитель Союза промышленников и предпринимателей Калининградской области (Регионального объединения работодателей), директор департамента архитектуры, проектной документации и земельных отношений общества с ограниченной ответственностью «АВТОТОР Холдинг Инвест» Кондакова Т.Л. разъяснила по существу замечание высказанные представителем

государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости».

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:130501:7 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 12.10.2020 № 171-1/10-2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:130501:7 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - 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 39:15:130501:7 в размере его рыночной стоимости равной 12 096 000,00 (двенадцать миллионов девяносто шесть тысяч) рублей.

29. О рассмотрении заявления ООО «Калининграднефтепродукт», ОГРН 1023900589240, поступившего в комиссию 16.10.2020 вх. № 273.

Докладчик – Мазепа С.Т.

**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.	39:15:142015:78 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Аллея Смелых, 210 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующую автозаправочную станцию	10 524 458,94	9 337 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:142015:78 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 15.10.2020 № 204/10-2020.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 15.10.2020 № 204/10-2020 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. Оценщик использовал в расчетах объекты – аналоги № 3 (стр. 68) и № 5 (стр. 71), которые расположены в границах зоны охраны природных объектов (водоохранная зона и прибрежная защитная полоса). В соответствии со статьей 15 Водного кодекса РФ в границах водоохранных зон запрещается строительство и реконструкция автозаправочных станций. Таким образом, оценщиком выбраны ненадлежащие аналоги.

Представитель Союза промышленников и предпринимателей Калининградской области (Регионального объединения работодателей), директор департамента архитектуры, проектной документации и земельных отношений общества с ограниченной ответственностью «АВТОТОР Холдинг Инвест» Кондакова Т.Л. разъяснила по существу замечание высказанные представителем государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости».

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:142015:78 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 15.10.2020 № 204/10-2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:142015:78 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Румянцев Марк Альбертович - за  
 Сибирева Наталья Ильинична – против  
 Симарин Александр Вячеславович - 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 39:15:142015:78 в размере его рыночной стоимости равной 9 337 000,00 (девять миллионов триста тридцать семь тысяч) рублей.

30. О рассмотрении заявления ООО «Калининграднефтепродукт», ОГРН 1023900589240, поступившего в комиссию 16.10.2020 вх. № 274.

Докладчик – Мазепа С.Т.

**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.	39:15:142403:1 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Дзержинского, 251 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующую автозаправочную станцию	15 066 228,96	13 991 000,00



Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:142403:1 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 15.10.2020 № 205/10-2020.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 15.10.2020 № 205/10-2020 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. Оценщик использовал в расчетах объекты – аналоги № 3 (стр. 68) и № 5 (стр. 71), которые расположены в границах зоны охраны природных объектов (водоохранная зона и прибрежная защитная полоса). В соответствии со статьей 15 Водного кодекса РФ в границах водоохраных зон запрещается строительство и реконструкция автозаправочных станций. Таким образом, оценщиком выбраны ненадлежащие аналоги.

Представитель Союза промышленников и предпринимателей Калининградской области (Регионального объединения работодателей), директор департамента архитектуры, проектной документации и земельных отношений общества с ограниченной ответственностью «АВТОТОР Холдинг Инвест» Кондакова Т.Л. разъяснила по существу замечание высказанные представителем государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости».

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:142403:1 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 15.10.2020 № 205/10-2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:142403:1 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против  
Симарин Александр Вячеславович - 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 39:15:142403:1 в размере его рыночной стоимости равной 13 991 000,00 (тринадцать миллионов девятьсот девяносто одна тысяча ) рублей.

31. О рассмотрении заявления ООО «Калининграднефтепродукт», ОГРН 1023900589240, поступившего в комиссию 16.10.2020 вх. № 275.

Докладчик – Мазепа С.Т.

**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.	39:15:150512:14 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Портовая, 76 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующие здания и сооружения нефтебазы, под иными объектами специального назначения	8 394 166,82	5 163 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150512:14 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 14.10.2020 № 202-10-2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 14.10.2020 № 202-10-2020 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. Оценщик использовал в расчетах объекты – аналоги № 3 (стр. 68) и № 5 (стр. 71), которые расположены в границах зоны охраны природных объектов (водоохранная зона и прибрежная защитная полоса). В соответствии со статьей 15 Водного кодекса РФ в границах водоохранных зон запрещается строительство и реконструкция автозаправочных станций. Таким образом, оценщиком выбраны ненадлежащие аналоги.

Представитель Союза промышленников и предпринимателей Калининградской области (Регионального объединения работодателей), директор департамента архитектуры, проектной документации и земельных отношений общества с ограниченной ответственностью «АВТОТОР Холдинг Инвест» Кондакова Т.Л. разъяснила по существу замечание высказанные представителем государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости».

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150512:14 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 14.10.2020 № 202-10-2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150512:14 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - 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 39:15:150512:14 в размере его рыночной стоимости равной 5 163 000,00 (пять миллионов сто шестьдесят три тысячи ) рублей.

32. О рассмотрении заявления \_\_\_\_\_, поступившего в комиссию 16.10.2020 вх. № 277.

Докладчик – Мазепа С.Т.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными \_\_\_\_\_.

Сведения о заявителе:

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.	39:15:131417:18 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Горького, 195 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующий торговый комплекс	16 117 218,36	8 256 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:131417:18 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 14.10.2020 № 392/10-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка от 14.10.2020 № 392/10-2020К 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 39:15:131417:18 в размере его

рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 14.10.2020 № 392/10-2020К.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:131417:18 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович - за

Сибирева Наталья Ильинична – против

Симарин Александр Вячеславович - за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также 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 39:15:131417:18 в размере его рыночной стоимости равной 8 256 000,00 (восемь миллионов двести пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Заседание объявляется закрытым.

Председательствующий

*подпись*

С.Т. Мазепа

Секретарь комиссии

*подпись*

И.В. Бахтина