



**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 № 17**  
**заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения**  
**кадастровой стоимости объектов недвижимости**  
**на территории Калининградской области**

---

«17» ноября 2020 г.  
16:00

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

Председатель:

министр экономического развития, - Кусков Дмитрий  
промышленности и торговли Калининградской Александрович  
области

Секретарь комиссии:

главный эксперт отдела по работе с заявлениями - Бахтина  
и обращениями физических и юридических лиц Ирина  
государственного бюджетного учреждения Викторовна  
Калининградской области «Центр кадастровой  
оценки и мониторинга недвижимости»

Присутствовали

Члены комиссии:

заместитель министра финансов - Горкин  
Калининградской области Анатолий  
Александрович

общественный помощник Уполномоченного по - Гринько  
защите прав предпринимателей в Владислав  
Калининградской области Станиславович

президент Ассоциации «Балтийский деловой - Иванов Александр  
клуб» Анатольевич

- 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 Татьяна Лазаревна
- заместитель министра экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области - начальник департамента недвижимости Министерства экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области - Мазепа Сергей Тадеевич
- председатель Правления Калининградского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Окомелко Наталья Владимировна
- представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Калининградской области - Румянцев Марк Альбертович
- заместитель Председателя Правительства Калининградской области - Сибирева Наталья Ильинична
- вице-президент Союза «Калининградская торгово-промышленная палата» - Симарин Александр Вячеславович

Присутствующие на заседании комиссии и не являющиеся членами комиссии:

- начальник отдела кадастровой оценки - оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» оценщик ООО «Оценка Консультации Аудит» - Биркле Екатерина Васильевна
- представитель по доверенности ООО «БалтГрупп» - Кравец Александр Сергеевич
- заместитель начальника управления земельных отношений администрации городского округа «Город Калининград» - Нечай Наталья Евгеньевна

Отсутствуют на заседании:

- заместитель руководителя Управления Росреестра по Калининградской области - Сабодашев Александр Сергеевич

Председательствующим заседание объявляется открытым.

На заседании присутствуют 10 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 Я В.А., поступившего в комиссию 03.11.2020 вх. № 303.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

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

Сведения о заявителе:

Я В 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.	39:08:010028:322 Местоположение Калининградская область, Нестеровский р-н, г. Нестеров, ул. Черняховского, д. 54 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под обслуживание здания магазина	1 796 168,92	564 700,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:010028:322 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 16.10.2020 № 864-10/20.

**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 земельного участка от 16.10.2020 № 864-10/20 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 «Нестеровский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Нестеровский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

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

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:010028:322 в размере его рыночной стоимости равной 564 700,00 (пятьсот шестьдесят четыре тысячи семьсот) рублей.

2. О рассмотрении заявления ООО «Малеф», ОГРН 1023902297737, поступившего в комиссию 28.10.2020 вх. № 292.

Докладчик – Мазепа С.Т.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Малеф», в лице генерального директора Казакова Д.В.

Сведения о заявителе:

ООО «Малеф», ОГРН 1023902297737.

Юридический адрес: 238460, Калининградская область, г. Ладушкин, ул. Первомайская, д. 8.

## 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.	39:20:010204:1 Местоположение: Калининградская область, Багратионовский р-н, г. Ладушкин, ул. Первомайская, 8 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под нежилое здание «Дом быта» и его обслуживание	9 665 678,79	5 191 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:20:010204:1 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости земельного участка от 27.10.2020 № 405/10-2020К.

## 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 27.10.2020 № 405/10-2020К не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.

Оценщиком не соблюдены правила отбора объектов – аналогов, указанные им в пункте 4 на странице 63, в соответствии с которым объект оценки и объекты аналоги должны иметь схожее назначение. Адрес расположения объекта-аналога № 3 указан на «скриншоте» объявления: г. Черняховск ул. Победы, 7 (страница 70). Согласно сведениям публичной кадастровой карты по данному адресу расположен земельный участок с кадастровым номером: 39:13:010313:778 с разрешенным использованием по документу – спорт, при этом разрешенное использование объекта оценки - для размещения объектов торговли. Таким образом, объект аналог № 3 и объект оценки относятся к разным сегментам рынка.

Представитель администрации муниципального образования «Ладушкинский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Ладушкинский 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 39:20:010204:1 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
 Гринько Владислав Станиславович – против  
 Иванов Александр Анатольевич - против  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
 Кусков Дмитрий Александрович - против  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – против  
 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 ООО «Малеф», в лице генерального директора Казакова Д.В. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:20:010204:1.

3. О рассмотрении заявления П М.А., в лице представителя по доверенности Д Е.Н., поступившего в комиссию 22.10.2020 вх. № 280.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными П М.А., в лице представителя по доверенности Д Е.Н.

Сведения о заявителе:

П М 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.	39:05:010125:67 Местоположение: Калининградская область, Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Тургенева, д. 10 В	7 593 445,75	3 874 600,00

	земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания магазина строительных материалов		
--	---	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010125:67 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 24.09.2020 № 0014-07-20/2.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

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 от 24.09.2020 № 0014-07/20/2 не выполнены требования пункта 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Оценщик определил сегмент рынка объекта оценки как «земельные участки под офисно - торговую застройку», однако в анализ фактических данных включил предложения о продаже земельных участков, относящихся к другим сегментам рынка. Таким образом, выводы относительно рынка недвижимости (страница 36) не обоснованы, рыночными данными не подтверждены.

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

Информация об объеме рыночных данных доступных оценщику (страницы 34, 35) не подтверждена, не обеспечена свободным доступом, соответствующие приложения к отчету отсутствуют, указанный источник информации не является общедоступным.

Представитель администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» в заседании комиссии не участвует, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Зеленоградский 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 39:05:010125:67 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – против  
 Иванов Александр Анатольевич - против  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
 Кусков Дмитрий Александрович - против  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – против  
 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 Першина М.А., в лице представителя по доверенности Друзьяк Е.Н. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010125:67.

4. О рассмотрении заявления М Ю.В. действующего по доверенности в интересах В М.И., поступившего в комиссию 20.10.2020 вх. № 279.

Докладчик – Кусков Д.А.

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

Сведения о заявителе:

В М И .

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:03:010012:59  Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, г. Гурьевск, ул. Транспортная, д. 1 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	18 885 400,00	6 260 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:010012:59 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 19.10.2020 № 20-10-41.



**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 19.10.2020 № 20-10-41 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.

При определении влияния ценообразующего фактора «наличие обременений», установлено, что часть территории объекта оценки и объектов - аналогов №№ 1, 2, 3, 5 находится в зоне с ограниченными условиями использования территории. Часть участка подпадает под охранную зону инженерных коммуникаций. В данном случае применение корректировки не требуется.

Однако, оценщик рассчитал значение корректировки как отношение площади участка, попадающей в зону с ограниченными условиями использования территорий к общей площади земельного участка. Таким образом, не установил возможность использования части участка, попадающей в охранную зону и полностью исключил данную площадь из расчета рыночной стоимости.

Применение понижающей корректировки к удельным показателям стоимости аналога №1 в размере - 7%, аналога №2 в размере - 13%, аналога №3 в размере - 19%, аналога №4 в размере - 36%, аналога №5 в размере - 32% не обосновано.

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

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», 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 39:03:010012:59 в размере его рыночной стоимости равной 6 260 000,00 (шесть миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей.

5. О рассмотрении заявления Н В.В., в лице представителя по доверенности Л Е.С., поступившего в комиссию 22.10.2020 вх. № 281.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, Н В.В., в лице представителя по доверенности Л Е.С.

Сведения о заявителе:

Н В В .

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.	39:16:010706:736 Местоположение: Калининградская область, г. Советск, ул. Бетховена, около д. 1 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства магазина	2 888 719,55	854 300,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:16:010706:736 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 20.09.2020 № 15-1/04-2020.

**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 20.09.2020 № 15-1/04-2020 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.

Оценщиком не соблюдены правила отбора объектов – аналогов, указанные им в пункте 4 на странице 45 отчета, в соответствии с которым объект оценки и объекты аналоги должны иметь схожее назначение. Адрес расположения объекта-аналога № 5, указанный на «скриншоте» объявления: г. Черняховск, ул. Победы, 7 (страница 70). Согласно сведениям публичной кадастровой карты по данному адресу расположен земельный участок с кадастровым номером: 39:13:010313:778 с разрешенным использованием по документу – спорт, при этом разрешенное использование объекта оценки- для строительства магазина. Таким образом, объект аналог № 5 и объект оценки относятся к разным сегментам рынка.

Представитель администрации муниципального образования «Советский городской округ» в заседании комиссии не участвует, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Советский 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 39:16:010706:736 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - против  
Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – против  
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», пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление Н В.В., в лице представителя по доверенности

Л Е.С. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:16:010706:736.

6. О рассмотрении заявления Б О.В., поступившего в комиссию 23.10.2020 вх. № 282.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Б О В .

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.	39:13:010319:314 Местоположение: Калининградская область, Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, 5 В. земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта (ремонт автомобилей)	13 656 247,86	5 468 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:010319:314 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 28.09.2020 № ЗУ-761/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-280820-КД от 29.09.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» 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 28.09.2020

№ ЗУ-761/2020 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.

При определении рыночной стоимости объекта оценки не учтено влияние ценообразующего фактора «близость автодороги федерального значения». Не применена повышающая корректировка к объектам - аналогам № 2, № 3, расположенным внутриквартально, на удалении от автодороги.

Оценщик некорректно применил к удельной стоимости объекта - аналога № 1 понижающую корректировку «на снос зданий, строений, сооружений» в размере 0,93 (интервал значений 0,89 - 0,97), рекомендуемую НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Применение данной корректировки предполагает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем дешевле аналогичных свободных участков. Таким образом, при наличии информации о признании зданий, строений, сооружений подлежащими сносу, в расчетах методом сравнения продаж к удельной стоимости таких аналогов должна была быть применена повышающая корректировка в размере 7,5% (1/0,93).

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 муниципального образования «Черняховский городской округ» в заседании комиссии не участвует, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Черняховский 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 39:13:010319:314 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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», 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 39:13:010319:314 в размере его рыночной стоимости равной 5 468 000,00 (пять миллионов четырехста шестьдесят восемь тысяч) рублей.

7. О рассмотрении заявления ООО «Лама-престиж», ОГРН 1023900984920, поступившего в комиссию 06.11.2020 вх. № 306.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Лама-престиж», в лице генерального директора Соколова А.П.

Сведения о заявителе:

ООО «Лама-престиж», ОГРН 1023900984920.

Юридический адрес: 238300, Калининградская область, Гурьевский р-н, г. Гурьевск, ул. Калининградское шоссе, 15.

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.	39:13:050002:268 Местоположение: Калининградская область, Черняховский р-н, пос. Ушаково 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; - для добычи песчано-гравийного материала, для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	5 352 256,00	3 690 000,00
2.	39:13:050002:308 Местоположение: Калининградская область,	5 976 066,94	3 250 000,00

	Черняховский р-н, пос. Ушаково, участок находится примерно в 1200 м. по направлению на запад от п. Ушаково 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; - для добычи песчано-гравийного материала, для добычи и разработки полезных ископаемых		
3.	39:13:050002:310 Местоположение: Калининградская область, Черняховский р-н, пос. Ушаково, участок находится примерно в 1200 м. по направлению на запад от п. Ушаково 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; - для добычи песчано-гравийного материала, для добычи и разработки полезных ископаемых	9 825 130,56	4 775 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:13:050002:268, 39:13:050002:308, 39:13:050002:310 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 30.10.2020 № 05/10/2020.

#### 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 30.10.2020 № 05/10/2020 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 «Черняховский городской округ» в заседании комиссии не участвует, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### 7.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:050002:268 в размере его рыночной стоимости:

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

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», 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 39:13:050002:268 в размере его рыночной стоимости равной 3 690 000,00 (три миллиона шестьсот девяносто тысяч) рублей.

#### 7.2. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:050002:308 в размере его рыночной стоимости:

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

#### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», 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 39:13:050002:308 в размере его рыночной стоимости равной 3 250 000,00 (три миллиона двести пятьдесят тысяч) рублей.

### 7.3. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:050002:310 в размере его рыночной стоимости:

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

### РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», 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 39:13:050002:310 в размере его рыночной стоимости равной 4 775 000,00 (четыре миллиона семьсот семьдесят пять тысяч) рублей.

8. О рассмотрении заявления ЗАО «Верхне-Прегольский порт», ОГРН 1023900996008, поступившего в комиссию 02.11.2020 вх. № 300.

Докладчик – Кусков Д.А.

### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Верхне-Прегольский порт», в лице Трубицына В.В. представителя по доверенности конкурсного управляющего Старченко Ю.Н.

Сведения о заявителе:

ЗАО «Верхне-Прегольский порт», ОГРН 1023900996008.

Юридический адрес: 236001, г. Калининград, пр-кт Московский, д. 300.

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.	39:02:290001:1  Местоположение: Калининградская область, Гвардейский р-н, пос. Комсомольск 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; - для использования под месторождение песчано-гравийной смеси, для размещения иных объектов промышленности	27 420 980,92	6 396 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:290001:1 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 12.10.2020 № НИ-793/2020.

#### 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» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка от 30.10.2020 № ЗУ-761/2020 не выполнены в полном объеме требования пункта 10 подпункта «в» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Оценщик не в полном объеме исследовал рынок предложений по продаже земельных участков. Анализ (страницы 23-28) проведен на основании выборки, состоящей из 17 (семнадцати) объявлений – из которых 5 (пять) оферт объектов, с минимальной стоимостью приняты в качестве аналогов при проведении расчетов сравнительным подходом. Однако, за указанный оценщиком период на этом же сайте (который использовал оценщик для подбора аналогов) специалистами ГБУ КО «ЦКОИМН» были найдены и другие аналоги с аналогичным назначением. Диапазон цен составил от 11,4 до 200 руб/кв.м.

Таким образом, указанный в составе вывода к разделу 5.2 интервал значений цен в сегменте рынка объекта оценки оценщиком не обоснован, фактическими данными анализа рынка не подтвержден. Указанный диапазон является более расширенным. По мнению специалистов ГБУ КО «ЦКОИМН», оценщиком были намеренно отобраны объекты аналоги из нижней границы диапазона рыночных данных.

Кроме того, земельный участок (объект оценки) используется по назначению, о чем указано на странице 33 отчета, соответственно, оценщику следовало запросить у правообладателя геологические данные по карьере, установить наличие лицензии и срок ее действия, рассчитать доход от эксплуатации объекта оценки и применить доходный подход с учетом срока отработки месторождения или действия лицензии. Однако, оценщик отказался от использования доходного подхода в настоящем отчете.

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 (далее – ФСО № 3).

Оценщиком не подтверждена информация о категории земель у объектов-аналогов, но применена повышающая корректировка в связи с отличием категории земель объекта аналога № 1 и объекта оценки.

В таблице № 8 «Расчет стоимости объекта оценки» применена повышающая корректировка в размере 1,93 к объекту аналогу № 1 (категория земель у указана как «земли с/х»). Информация о категории земель в объявлении (скриншоте), являющимся приложением к отчету, отсутствует, кадастровый номер отсутствует.

Не выполнены требования подпункта «д» пункта 8 ФСО №3. В отчете использованы значения ценообразующих факторов, полученных по результатам интервьюирования специализированных организаций – агентств недвижимости Калининградской области (стр. 29, 30). На стр. 7 отчета в разделе «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» указано, что «в рамках настоящего Отчета сторонние организации и специалисты не привлекались». При этом, по тексту отчета на стр. 29, 30 имеется информация о привлеченных оценщиком организациях, однако, в отчете квалификация специалистов и степень их участия в подготовке отчета не указана.

Не выполнены требования пункта 13 ФСО № 3, согласно которого Оценщиком должен быть проведен анализ значения ценообразующего фактора «условия рынка» (срока экспозиции) на соответствие рыночным данным. В отчете отсутствуют сведения о данных рынка в отношении сроков экспозиции земельных участков, относящихся к различным категориям земель. В качестве объектов аналогов оценщиком использованы предложения о продаже земельных участков, относящихся к категориям земель: «земли промышленности», «земли сельскохозяйственного назначения». Сроки экспозиции таких объектов на рынке для данных категорий могут быть различны.

Не выполнены требования пункта 12 ФСО № 3, в соответствии с которым документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии. Кроме того, договор аренды представлен без приложений, являющихся неотъемлемой частью договора.

Согласно представленному отчету, удельный показатель рыночной стоимости земельного участка составил 13,27 руб./кв.м., что находится ниже диапазона рыночных данных.

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 муниципального образования «Гвардейский городской округ» в заседании комиссии не участвует, 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 39:02:290001:1 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - против

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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» 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 ЗАО «Верхне-Прегольский порт», в лице Трубицына В.В. представителя по доверенности конкурсного управляющего Старченко Ю.Н. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:290001:1.

9. О рассмотрении заявления ЗАО «Верхне-Прегольский порт», ОГРН 1023900996008, поступившего в комиссию 02.11.2020 вх. № 301.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Верхне-Прегольский порт», в лице Трубицына В.В. представителя по доверенности конкурсного управляющего Старченко Ю.Н.

Сведения о заявителе:

ЗАО «Верхне-Прегольский порт», ОГРН 1023900996008.

Юридический адрес: 236001, г. Калининград, пр-кт Московский, д. 300.

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.	39:02:000000:186  Местоположение: Калининградская область, Гвардейский р-н, пос. Комсомольск 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; - для иных видов сельскохозяйственного использования (сельскохозяйственные угодья)	48 128 940,00	5 541 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:000000:186 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 12.10.2020 № НИ-794/2020.

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 12.10.2020 № НИ-794/2020 не выполнены требования пунктов 12 и 13 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.

Рыночная стоимость объекта оценки определена без учета анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Объект оценки затоплен на 37% (стр.11), что не учтено оценщиком при проведении анализа возможности

использования земельного участка в качестве сельскохозяйственных угодий, а также в расчетах.

Не выполнены требования пункта 8 подпункта «д» Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО № 3).

В отчете использованы значения ценообразующих факторов, полученных по результатам интервьюирования специализированных организаций – агентств недвижимости Калининградской области (страницы 31, 32). На странице 7 отчета в разделе «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» указано, что «в рамках настоящего Отчета сторонние организации и специалисты не привлекались». При этом, по тексту отчета на страницах 31, 32 имеется информация о привлеченных оценщиком организациях, однако, в отчете квалификация специалистов и степень их участия в подготовке отчета не указана.

Не выполнены требования пункта 13 ФСО № 3, оценщиком должен быть проведен анализ значения ценообразующего фактора «условия рынка» (срока экспозиции) на соответствие рыночным данным. В отчете отсутствуют сведения о данных рынка в отношении сроков экспозиции земельных участков, относящихся к различным категориям земель. В качестве объектов аналогов оценщиком использованы предложения о продаже земельных участков, относящихся к категориям земель: «земли промышленности», «земли сельскохозяйственного назначения». Сроки экспозиции таких объектов на рынке для данных категорий могут быть различны.

Согласно представленному отчету, удельный показатель рыночной стоимости земельного участка составил 6,55 руб./кв.м., что находится за пределами нижней границы диапазона рыночных данных.

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 муниципального образования «Гвардейский городской округ» в заседании комиссии не участвует, 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 39:02:000000:186 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
 Гринько Владислав Станиславович – за  
 Иванов Александр Анатольевич - против  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Кусков Дмитрий Александрович - против  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 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» 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 ЗАО «Верхне-Прегольский порт», в лице Трубицына В.В. представителя по доверенности конкурсного управляющего Старченко Ю.Н. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:000000:186.

10. О рассмотрении заявления П А.О., поступившего в комиссию 26.10.2020 вх. № 287.

Докладчик – Кусков Д.А.

#### СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными П А.О.

Сведения о заявителе:

П А О .

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.	39:17:030018:90 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский р-н, пгт. Приморье, ул. Березовая, д. 14 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - строительство индивидуального жилого дома	2 142 336,00	977 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:030018:90 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 20.10.2020 № 217-10/2020.

#### 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 земельного участка от 20.10.2020 № 217-10/2020 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.

Администрация муниципального образования «Светлогорский городской округ», в лице главы администрации В.В. Бондаренко прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:17:030018:90 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 20.10.2020 № 217-10/2020 (вх. № 317 от 13.11.2020).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:030018:90 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - 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 39:17:030018:90 в размере его рыночной стоимости равной 977 000,00 (девятьсот семьдесят семь тысяч) рублей.

11. О рассмотрении заявления ООО «Специализированный застройщик «КСК-Строй», ОГРН 1073906021760, поступившего в комиссию 26.10.2020 вх. № 289.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Специализированный застройщик «КСК-Строй», в лице директора Шимко В.Н.

Сведения о заявителе:

ООО «Специализированный застройщик «КСК-Строй», ОГРН 1073906021760.

Юридический адрес: 236009, Калининградская область, г. Калининград, ул. Краснокаменная, д. 42.

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.	39:17:010007:852 Местоположение: Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Ольховая земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - среднеэтажная жилая застройка	155 113 559,86	92 188 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010007:852 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости земельного участка от 24.09.2020 № Н.2020-06-18/1.

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 24.09.2020 № Н.2020-06-18/1 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 «Светлогорский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Светлогорский 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 39:17:010007:852 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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 39:17:010007:852 в размере его рыночной стоимости равной 92 188 000,00 (девятьсот два миллиона сто восемьдесят восемь тысяч) рублей.

12. О рассмотрении заявления А А.А., поступившего в комиссию 26.10.2020 вх. № 286.

Докладчик – Кусков С.А.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

А А 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.	39:17:010023:2 Местоположение: Калининградская область, г. Светлогорск, проспект Калининградский, 30 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения объектов розничной торговли, общественного питания, гостиниц	14 788 249,00	11 309 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010023:2 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 16.10.2020 № ЗУ-785/2020.

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-021020-1-КД от 21.10.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» 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 16.10.2020 № ЗУ-785/2020 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 «Светлогорский городской округ», в лице главы администрации В.В. Бондаренко прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:17:010023:2 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 16.10.2020 № ЗУ-785/20200 (вх. № 318 от 16.11.2020).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010023:2 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
 Гринько Владислав Станиславович – за  
 Иванов Александр Анатольевич - за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Кусков Дмитрий Александрович - против  
 Мазепа Сергей Тадеевич - против  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 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», 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 39:17:010023:2 в размере его рыночной стоимости равной 11 309 000,00 (одиннадцать миллионов триста девять тысяч) рублей.

13. О рассмотрении заявления Л А.В., поступившего в комиссию 20.10.2020 вх. № 278.

Докладчик – Кусков Д.А.

#### СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Л А В .

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.	39:17:020019:40 Местоположение: Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Станционная, 13 А. земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения дома индивидуальной жилой застройки	7 155 722,88	3 275 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:020019:40 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 16.10.2020 № 02/10/2020.

#### 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 16.10.2020 № 02/10/2020 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.

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 39:17:020019:40 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 16.10.2020 № 02/10/2020 (вх. № 316 от 13.11.2020).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:020019:40 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - за  
Гринько Владислав Станиславович – за  
Иванов Александр Анатольевич - за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - за  
Мазепа Сергей Тадеевич - за  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Румянцев Марк Альбертович - за  
Сибирева Наталья Ильинична – за  
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 39:17:020019:40 в размере его рыночной стоимости равной 3 275 000,00 (три миллиона двести семьдесят пять тысяч) рублей.

14. О рассмотрении заявления Т  
26.10.2020 вх. № 284.

О.С., поступившего в комиссию

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Т О С .

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.	39:15:132520:22 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Грига, 26 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующее пристроенное здание магазина	5 784 937,48	2 704 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:132520:22 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 16.10.2020 № ЗУ-786/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-021020-2-КД от 21.10.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» 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 16.10.2020

№ ЗУ-786/2020 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.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:132520:22 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - за  
Гринько Владислав Станиславович – за  
Иванов Александр Анатольевич - за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - за  
Мазепа Сергей Тадеевич - за  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
Румянцев Марк Альбертович - за  
Сибирева Наталья Ильинична – за  
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 39:15:032520:22 в размере его рыночной стоимости равной 2 704 000,00 (два миллиона семьсот четыре тысячи) рублей.

15. О рассмотрении заявления ООО «СтройТорг», ОГРН 1083905003170, поступившего в комиссию 15.10.2020 вх. № 267.

Докладчик – Кусков С.А.

**СЛУШАЛИ:**

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

Сведения о заявителе:

ООО «СтройТорг», ОГРН 1083905003170.

Юридический адрес: 236013, г. Калининград, Балтийское шоссе, д. 112.

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.	39:15:110648:2209 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Балтийское шоссе, 112. земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения объектов придорожного сервиса	5 476 143,40	3 534 000,00
2.	39:15:110648:2207 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Балтийское шоссе, 112. земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под гостинично-банный комплекс	4 475 270,60	3 076 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:15:110648:2209, 39:15:1110648:2207 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 16.10.2020 № ЗУ-787/2020.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-021020-3-КД от 21.10.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» 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 16.10.2020 № ЗУ-787/2020 не выполнены требования подпункта «в» пункта 11 подпункта «в» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО № 7).

Сегмент рынка определен оценщиком (страница 25) как: «Земельные участки (смешанного назначения) предназначенные для застройки объектами придорожного сервиса». Вместе с тем указанный сегмент может быть определен только для объекта – оценки № 2 - земельного участка с КН 39:15:110648:2209. Фактическое использование объекта капитального строительства, расположенного на земельном



участке с КН 39:15:110648:2207 – гостинично-банный комплекс. Таким образом, объекты оценки относятся к различным сегментам рынка, что оценщиком не учтено.

Не выполнены требования пункта 20 ФСО № 7, а именно - рыночная стоимость объекта оценки с КН 39:15:110648:2207 определена без учета вида фактического использования объекта капитального строительства, расположенного на территории объекта оценки. Объект оценки застроен гостинично-банным комплексом, что не учтено оценщиком при проведении анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, а также в расчетах.

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 некорректно применил к удельной стоимости объекта - аналога № 3 понижающую корректировку «на снос зданий, строений, сооружений» в размере 0,93 (интервал значений 0,89-0,97), рекомендуемую НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Применение данной корректировки предполагает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем дешевле аналогичных свободных участков. Таким образом, при наличии информации о признании зданий, строений, сооружений подлежащими сносу, в расчетах методом сравнения продаж к удельной стоимости таких аналогов должна была быть применена повышающая корректировка в размере 7,5% (1/0,93).

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 установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости для объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:15:110648:2209, 39:15:1110648:2207 в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 16.10.2020 № ЗУ-787/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### 15.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:110648:2209 в размере его рыночной стоимости:

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

Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
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 39:15:110648:2209 в размере его рыночной стоимости равной 3 534 000,00 (три миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи) рублей.

**15.2. ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:110648:2207 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – за  
Иванов Александр Анатольевич - за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
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 39:15:110648:2207 в размере его рыночной стоимости равной 3 076 000,00 (три миллиона семьдесят шесть тысяч) рублей.

16. О рассмотрении заявления АО «Янтарный сказ», ОГРН 1043900834779, поступившего в комиссию 06.11.2020 вх. № 305.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

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

**Сведения о заявителе:**

АО «Янтарный сказ», ОГРН 1043900834779.

Юридический адрес: 236022, Калининградская область, город Калининград, ул. Карла Маркса, д. 18.

**Предмет спора:**

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:15:121316:1253 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Карла Маркса земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующие административные и производственные здания с торговым залом, гаражи, сауну	78 268 923,38	43 330 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121316:1253 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 26.10.2020 № 04/10/2020.

**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 26.10.2020 № 04/10/2020 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 городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121316:1253 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 26.10.2020 № 04/10/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

Горкин Анатолий Александрович - против  
 Гринько Владислав Станиславович – за  
 Иванов Александр Анатольевич - за  
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
 Кусков Дмитрий Александрович - за  
 Мазепа Сергей Тадеевич - за  
 Окомелко Наталья Владимировна – за  
 Румянцев Марк Альбертович - за  
 Сибирева Наталья Ильинична – за  
 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 39:15:121316:1253 в размере его рыночной стоимости равной 43 330 000,00 (сорок три миллиона триста тридцать тысяч) рублей.

17. О рассмотрении заявления ЗАО «Верхне-Прегольский порт», ОГРН 1023900996008, поступившего в комиссию 02.11.2020 вх. № 299.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Верхне-Прегольский порт», в лице Трубицына В.В. представителя по доверенности конкурсного управляющего Старченко Ю.Н.

Сведения о заявителе:

ЗАО «Верхне-Прегольский порт», ОГРН 1023900996008.

Юридический адрес: 236001, г. Калининград, пр-кт Московский, д. 300.

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.	39:15:133410:5	40 406 045,16	22 459 000,00

Местоположение: г. Калининград, Московский проспект – Окружная дорога земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующую производственную базу		
---	--	--

Основание подачи заявления установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:15:133110:5 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 20.10.2020 № ЗУ-805/2020.

#### ВЫСТУПИЛИ:

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

Согласно представленному отчету, удельный показатель рыночной стоимости земельного участка составил 245,24 руб./кв.м., что находится за пределами границ диапазона рыночных данных.

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 20.10.2020 № ЗУ-805/2020 не 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. При проведении расчетов и составления отчета оценщик не выполнил в полном объеме пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.

На странице 37 отчета в описании Аналога № 4 указано о расположении на земельном участке улучшения в виде фундамента. В расчетной таблице оценщик, не применяет повышающей корректировку «на наличие улучшений». В информационной базе «СтатРиэлт», указано следующее: «Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков». В указанном источнике приведены значения корректировок для свободного (незастроенного) участка в размере – 1,0 и для участка с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу в размере 0,93. Соответственно, корректировка к удельной стоимости объекта – аналога №4, на территории которого имеется объект незавершенного строительства (фундамент), подлежащий сносу, должна быть повышающей и составить 1,08 (1/0,93). Повышающая корректировка оценщиком не применена.

Однако оценщик делает пояснение на странице 37 о проведении переговоров с продавцом (контактных данных не приводит), в ходе которых уточнен кадастровый номер земельного участка, его формы собственности с приведением номера и даты договора аренды, без указания сроков его действия. На день составления пояснения

по данным публичной карты <https://rosreestr.gov.ru/> данные на права и ограничения на земельный участок – отсутствуют. Уточненной информации по данным продавца о наличии на земельном участке улучшений в виде фундамента оценщик не приводит. Но указывает информацию по результатам просмотра Яндекс-карты застройки не выявлено, что не может являться достоверной информацией ввиду отсутствия подтверждающих данных в отчете.

Также на день составления пояснения, как и составления оценщиком отчета по данным открытого источника [www.rielt-f.ru/catalog\\_23\\_105131#anc](http://www.rielt-f.ru/catalog_23_105131#anc) (Центр продажи недвижимости РИЭЛТ-ФИНАНС), данный объект (Аналог № 4) с датой предложения 14.02.2017 снят с продажи. Аналог № 5 аналогично в базе отсутствует.

На странице 25 оценщик описывает основные ценообразующие факторы для земельных участков, предназначенных под строительство промышленно-производственных и складских объектов, одним из которых является расположение относительно автомагистралей (подъездных путей), в расчетной таблице № 8 на странице 40 данный фактор оценщик не учитывает, описание отсутствует.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:133410:5 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 20.10.2020 № ЗУ-805/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:133410:5 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - против  
Кондакова Татьяна Лазаревна – против  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – против  
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», пунктом 14 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление ЗАО «Верхне-Прегольский порт», в лице Трубицына В.В. представителя по доверенности конкурсного управляющего Старченко Ю.Н. об

оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:133410:5.

18. О рассмотрении заявления ООО «БалтГрупп», ОГРН 1053902862640, поступившего в комиссию 02.11.2020 вх. № 302.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «БалтГрупп» в лице представителя по доверенности Нагумановой А.Р.

Сведения о заявителе:

ООО «БалтГрупп», ОГРН 1053902862640.

Юридический адрес: 236034, г. Калининград, ул. Энергетиков, д. 4, пом. 4.

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.	39:15:142403:21 Местоположение: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Энергетиков, 4 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - проезд совместного использования	3 545 328,48	597 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:142403:21 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 29.10.2020 № 01/10/2020.

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 29.10.2020 № 01/10/2020 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 городского округа «Город Калининград» Нечай Н. Е., возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости

объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:142403:21 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 29.10.2020 № 01/10/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:142403:21 в размере его рыночной стоимости:

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

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:142403:21 в размере его рыночной стоимости равной 597 000,00 (пятьсот девяносто семь тысяч) рублей.

19. О рассмотрении заявления ООО «Балтийская трапеза», ОГРН 1023901646010, поступившего в комиссию 02.11.2020 вх. № 298.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Балтийская трапеза», в лице представителя по доверенности Мелащенко И.И.

Сведения о заявителе:

ООО «Балтийская трапеза», ОГРН 1023901646010.

Юридический адрес: 236039, Калининградская область, город Калининград, ул. Нансена, 76.

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.	39:15:150516:989 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Нансена, 76 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под здание общественного питания	11 738 169,82	4 321 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150516:989 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 16.10.2020 № ЗУ-804/2020.

#### 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 16.10.2020 № ЗУ-804/2020 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 некорректно применил к удельной стоимости объектов - аналогов № 1 и № 5 понижающую корректировку «на снос зданий, строений, сооружений» в размере 0,93 (интервал значений 0,89-0,97), рекомендуемую НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Применение данной корректировки предполагает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем дешевле аналогичных свободных участков. Таким образом, при наличии информации о признании зданий, строений, сооружений подлежащими сносу, в расчетах методом сравнения продаж к удельной стоимости таких аналогов должна была быть применена повышающая корректировка в размере 7,5% (1/0,93).

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 39:15:150516:989 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке 16.10.2020 № ЗУ-804/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150516:989 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич - за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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 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 39:15:150516:989 в размере его рыночной стоимости равной 4 321 000,00 (четыре миллиона триста двадцать одна тысяча) рублей.

20. О рассмотрении заявления Г С.С., поступившего в комиссию 02.11.2020 вх. № 297.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Г С.С., в лице представителя по доверенности Мелащенко И.И.

Сведения о заявителе:

Г С С .

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.	39:15:151001:30 Местоположение: место установлено относительно ориентира, расположено за придомовыми участками. Ориентир нежилое здание. Участок находится примерно в 18 м. по направлению на запад от ориентира. Почтовый	10 941 210,60	5 633 000,00

адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Камская. земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под размещение стоянки грузового транспорта		
---	--	--

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:151001:30 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 15.10.2020 № ЗУ-795/2020.

#### 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 15.10.2020 № ЗУ-795/2020 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 объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:151001:30 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 15.10.2020 № ЗУ-795/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:151001:30 в размере его рыночной стоимости:

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

**РЕШИЛИ:**

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:151001:30 в размере его рыночной стоимости равной 5 633 000,00 (пять миллионов шестьсот тридцать три тысячи) рублей.

21. О рассмотрении заявления Г А.О., поступившего в комиссию 30.10.2020 вх. № 296.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Г А.О., действующей по доверенности в интересах С Е.А., М А.В.

Сведения о заявителе:

С Е А .

М А В .

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.	39:15:131809:36 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Тельмана, д. 39 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под здание банка	18 334 996,80	14 437 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:131809:36 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 18.10.2020 № ЗУ-781/2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-220920-1-КД от 21.10.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» 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 18.10.2020 № ЗУ-781/2020 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 объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:131809:36 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 18.10.2020 № ЗУ-781/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:131809:36 в размере его рыночной стоимости:

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

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:131809:36 в размере его рыночной стоимости равной 14 437 000,00 (четырнадцать миллионов четыреста тридцать семь тысяч) рублей.

22. О рассмотрении заявления ООО «Макдоналдс», ОГРН 1027700251754, поступившего в комиссию 29.10.2020 вх. № 294.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

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

Сведения о заявителе:

ООО «Макдоналдс», ОГРН 1027700251754.

Юридический адрес: 115054, город Москва, улица Валовая, дом 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.	39:15:150517:468 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, площадь Калинина земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - общественное питание	42 621 469,20	20 930 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150517:468 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 02.10.2020 № ЗУ-789/2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-051020-1-КД от 21.10.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» 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 02.10.2020 № ЗУ-789/2020 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 некорректно применил к удельной стоимости объектов - аналогов № 1, № 4 понижающую корректировку «на снос зданий, строений, сооружений» в размере 0,93 (интервал значений 0,89-0,97), рекомендуемую НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт». Применение данной корректировки предполагает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими

сносу, в среднем дешевле аналогичных свободных участков. Таким образом, при наличии информации о признании зданий, строений, сооружений подлежащими сносу, в расчетах методом сравнения продаж к удельной стоимости таких аналогов должна была быть применена повышающая корректировка в размере 7,5% (1/0,93).

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 39:15:150517:468 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 02.10.2020 № ЗУ-789/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150517:468 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – против  
Иванов Александр Анатольевич - за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
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», 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 «Макдоналдс», в лице представителя по доверенности Есиной А.Н. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150517:468.

23. О рассмотрении заявления ООО «СРП», ОГРН 1187847160346, поступившего в комиссию 29.10.2020 вх. № 295.

Докладчик – Кусков Д.А.

**СЛУШАЛИ:**

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

Сведения о заявителе:

ООО «СРП», ОГРН 1187847160346.

Юридический адрес: 194017, город Санкт-Петербург, Ярославский проспект, д. 45, литера а, помещение 25.

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.	39:15:121613:296 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Советский пр-кт, 4 В земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения объектов общественного питания	16 253 151,55	12 360 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121613:296 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 02.10.2020 № ЗУ-788/2020.

**ВЫСТУПИЛИ:**

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-051020-2-КД от 21.10.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» 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 02.10.2020 № ЗУ-788/2020 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 некорректно применил к удельной стоимости объектов - аналогов № 1, № 4 понижающую корректировку «на снос зданий, строений, сооружений» в размере 0,93 (интервал значений 0,89-0,97), рекомендуемую НКО «Ассоциация развития



рынка недвижимости «СтатРиэлт». Применение данной корректировки предполагает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем дешевле аналогичных свободных участков. Таким образом, при наличии информации о признании зданий, строений, сооружений подлежащими сносу, в расчетах методом сравнения продаж к удельной стоимости таких аналогов должна была быть применена повышающая корректировка в размере 7,5% (1/0,93).

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 39:15:121613:296 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 02.10.2020 № ЗУ-788/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121613:296 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против  
Гринько Владислав Станиславович – за  
Иванов Александр Анатольевич - за  
Кондакова Татьяна Лазаревна – за  
Кусков Дмитрий Александрович - против  
Мазепа Сергей Тадеевич - против  
Окомелко Наталья Владимировна – за  
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», пунктами 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121613:296 в размере его рыночной стоимости равной 12 360 000,00 (двенадцать миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей.

24. О рассмотрении заявления ООО «Феникс», ОГРН 1053902886861 поступившего в комиссию 28.10.2020 вх. № 293.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Феникс» в лице представителя по доверенности Колотилина Д.В.

Сведения о заявителе:

ООО «Феникс», ОГРН 1053902886861.

Юридический адрес: 236011, г. Калининград, ул. Двинская, д. 89, Литер Д.

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.	39:15:150841:53 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, д. 2 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под обслуживание существующего павильона, используемого под кафе	2 059 547,49	1 374 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150841:53 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 19.10.2020 № 1088-03/20.

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 оценке рыночной стоимости земельного участка от 19.10.2020 № 1088-03/20 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 39:15:150841:53 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 19.10.2020 № 1088-03/20.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150841:53 в размере его рыночной стоимости:

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

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», 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 39:15:150841:53 в размере его рыночной стоимости равной 1 374 000,00 (один миллион триста семьдесят четыре тысячи) рублей.

Заседание объявляется закрытым.

Председатель

*подпись*

Д.А. Кусков

Секретарь комиссии

*подпись*

И.В. Бахтина