



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

№ _____
На № _____ от _____

ПРОТОКОЛ № 1
заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости объектов недвижимости
на территории Калининградской области

«14» января 2021 г.
16:00

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

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

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

Присутствовали

Члены комиссии: - Горкин
заместитель министра финансов Анатолий
Калининградской области Александрович
общественный помощник Уполномоченного по - Гринько
защите прав предпринимателей в Владислав
Калининградской области Станиславович

- 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:

- главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» - Трубина Валерия Сергеевна
- заявитель - Кузьмич Михаил Викторович
- заместитель начальника управления земельных отношений администрации городского округа «Город Калининград» - Нечай Наталья Евгеньевна

Отсутствуют на заседании:

- президент Ассоциации «Балтийский деловой клуб» - Иванов Александр 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 руководителя Управления Росреестра по Калининградской области - Сабодашев Александр Сергеевич

Председателем заседание объявляется открытым.

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О рассмотрении заявления ООО «Диа-Мебель», ОГРН 1023902214555, поступившего в комиссию 25.12.2020 вх. № 404.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Диа-Мебель» в лице директора О.В. Волинской.

Сведения о заявителе:

ООО «Диа-Мебель», ОГРН 1023902214555.

238420, Калининградская область, Багратионовский район, город Багратионовск, улица Калининградская, дом 68 литер Е, офис 1.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:01:010201:84 Местоположение: Калининградская область, Багратионовский р-н, г. Багратионовск, ул. Калининградская, 68 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства склада, для размещения коммунальных, складских объектов	3 909 981,40	1 356 000,00
2.	39:01:010201:83 Калининградская область, Багратионовский р-н, г. Багратионовск, ул. Калининградская, 68 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства склада, для размещения коммунальных, складских объектов	1 565 391,48	543 000,00
3.	39:01:010201:3 Калининградская область, Багратионовский р-н, г. Багратионовск, ул. Калининградская, 68	3 504 994,06	1 216 000,00

земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под здание склада №5 (литер Е) и для его обслуживания, для иных видов использования характерных для населенных пунктов		
--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:01:010201:84, 39:01:010201:83, 39:01:010201:3 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 23.11.2020 № НИ-773/2020.

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-140920-6-КД от 25.11.2020 подписанное экспертом М.А. Румянцевым, утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Калининградской области.

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») В.С. Трубина отметила, что в представленном Отчете от 23.11.2020 № НИ-773/2020 оценщиком, составившим Отчет не применена корректировка, учитывающая отсутствие подъездных путей у аналога № 4. Объект-аналог № 4 расположен на окраине поселка Малое Лесное, недалеко от трассы (ул. Большая Окружная) и требует дополнительных затрат на согласование и обустройство подъездных путей, через смежный земельный участок (таблицы №№ 11, 12, 13, стр. 43-48). То есть, нарушен пункт 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

М.А. Румянцев разъяснил по существу, замечание высказанное представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

1.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:84 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – 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 ООО «Диа-Мебель», ОГРН 1023902214555, в лице директора О.В. Волинской об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:84.

1.2. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:83 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – 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 ООО «Диа-Мебель», ОГРН 1023902214555, в лице директора О.В. Волинской об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:83.

1.3. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:3 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 ООО «Диа-Мебель», ОГРН 1023902214555, в лице директора О.В. Волинской об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:3.

2. О рассмотрении заявления ООО «Диа-Мебель», ОГРН 1023902214555, поступившего в комиссию 25.12.2020 вх. № 405.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Диа-Мебель» в лице директора О.В. Волинской.

Сведения о заявителе:

ООО «Диа-Мебель», ОГРН 1023902214555.

238420, Калининградская область, Багратионовский район, город Багратионовск, улица Калининградская, дом 68 литер Е, офис 1.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:01:010201:43 Местоположение: Калининградская область, Багратионовский р-н, г. Багратионовск, ул. Калининградская, 68 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - производственное предприятие, для размещения производственных зданий	2 713 904,80	758 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:43 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 23.11.2020 № НИ-776/2020.

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-140920-5-КД от 25.11.2020 подписанное экспертом М.А. Румянцевым, утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Калининградской области.

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») В.С. Трубина отметила, что ранее в отчете от 23.11.2020 № НИ –773/2020 от 23.11.2020 оценщик произвел оценку близлежащих трех земельных участков по этому же адресу с объектами-аналогами расположенными в поселке Лесное Гурьевского района (аналог № 2), в поселке Малое Лесное Гурьевского района (аналог № 4). В рассматриваемом Отчете от 23.11.2020 № 776/2020 в расчетах произошла замена аналогов. Аналог № 2 (был Гурьевский р-н п. Лесное, стал г. Мамоново); аналог №4 (был Гурьевский р-н п. Малое Лесное, стал Гурьевский р-н п. Луговое). В следствии чего произошло существенное снижение стоимости на 20%, которое привело к разбросу удельного показателя стоимости земельных участков на одной территории производственного объекта.

Не применена корректировка, учитывающая отсутствие подъездных путей у аналога № 4. Объект-аналог № 4 расположен на окраине поселка Малое Лесное,

недалеко от трассы (ул. Большая Окружная) и требует дополнительных затрат на согласование и обустройство подъездных путей, через смежный земельный участок (таблицы №№ 11, 12, 13, стр. 43-48).

Вышеизложенное является нарушением пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

М.А. Румянцев разъяснил по существу замечание высказанное представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:43 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 ООО «Диа-Мебель», ОГРН 1023902214555, в лице директора О.В. Волинской об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:43.

3. О рассмотрении заявления ООО «Грандтэрра», ОГРН 1043902836878, поступившего в комиссию 25.12.2020 вх. № 407.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Грандтэрра» в лице директора С.Б. Ривкинда.

Сведения о заявителе:

ООО «Грандтэрра», ОГРН 1043902836878.

236000, Калининградская область, город Калининград, улица Пролетарская, дом 87, квартира 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.	39:01:010201:24 Местоположение: Калининградская область, Багратионовский р-н, г. Багратионовск, ул. Калининградская, 68 А земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - склады, для размещения складских помещений	3 849 827,84	1 335 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:24 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 23.11.2020 № НИ-775/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-140920-4-КД от 25.11.2020 подписанное экспертом М.А. Румянцевым, утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Калининградской области.

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») В.С. Трубина отметила, что в представленном Отчете от 23.11.2020 № НИ-773/2020 оценщиком, составившим Отчет не применена корректировка, учитывающая отсутствие подъездных путей у аналога № 4. Объект-аналог № 4 расположен на окраине поселка Малое Лесное, недалеко от трассы (ул. Большая Окружная) и требует дополнительных затрат на согласование и

обустройство подъездных путей, через смежный земельный участок (таблицы №№ 11, 12, 13, стр. 43-48). То есть нарушен пункт 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

М.А. Румянцев разъяснил по существу замечание высказанное представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:24 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 ООО «Грандтэрра», ОГРН 1043902836878, в лице директора С.Б. Ривкинда об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:24.

4. О рассмотрении заявления ООО «Лед-Сервис», ОГРН 1053900042547, поступившего в комиссию 25.12.2020 вх. № 406.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Лед-Сервис» в лице директора С.А. Колесника.

Сведения о заявителе:

ООО «Лед-Сервис», ОГРН 1053900042547.

238420, Калининградская область, город Калининград, ул. Дм. Донского, 11.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:01:010201:21 Местоположение: Калининградская область, Багратионовский р-н, г. Багратионовск, ул. Калининградская, 68 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под здание элеватора и для его обслуживания, для размещения объектов предпринимательской деятельности	1 003 025,64	280 000,00
2.	39:01:010201:93 Калининградская область, Багратионовский р-н, г. Багратионовск, ул. Калининградская, 68 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под промышленную базу и для ее обслуживания, под производственную базу, для благоустройства территории, примыкающей к мебельной фабрике	8 482 878,36	2 019 000,00
3.	39:01:010201:34 Калининградская область, Багратионовский р-н, г. Багратионовск, ул. Калининградская, 68 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства двух цехов по производству мебели, для иных видов использования характерных для населенных пунктов	6 301 435,14	1 759 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:01:010201:21, 39:01:010201:93, 39:01:010201:34 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 23.11.2020 № НИ-774/2020.

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-140920-7-КД от 25.11.2020 подписанное экспертом М.А. Румянцевым, утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Калининградской области.

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») В.С. Трубина отметила, что ранее в отчете от 23.11.2020 № НИ –773/2020 от 23.11.2020 оценщик произвел оценку близлежащих трех земельных участков по этому же адресу с объектами-аналогами расположенными в поселке Лесное Гурьевского района (аналог № 2), в поселке Малое Лесное Гурьевского района (аналог № 4). В рассматриваемом Отчете от 23.11.2020 № 776/2020 в расчетах произошла замена аналогов. Аналог № 2 (был Гурьевский р-н, пос. Лесное, стал г. Мамоново); аналог № 4 (был Гурьевский р-н, пос. Малое Лесное, стал Гурьевский р-н п. Луговое). В следствии чего произошло существенное снижение стоимости на 20%, так же это приводит к разбросу удельного показателя стоимости земельных участков на одной территории производственного объекта.

Не применена корректировка, учитывающая отсутствие подъездных путей у аналога № 4. Объект-аналог № 4 расположен на окраине поселка Малое Лесное, недалеко от трассы (ул. Большая Окружная) и требует дополнительных затрат на согласование и обустройство подъездных путей, через смежный земельный участок (таблицы №№ 11, 12, 13, стр. 43-48).

Вышеизложенное является нарушением пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

М.А. Румянцев разъяснил по существу замечание высказанное представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

4.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:21 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – 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 ООО «Лед-Сервис», ОГРН 1053900042547 в лице директора С.А. Колесника об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:21.

4.2. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:93 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – 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 ООО «Лед-Сервис», ОГРН 1053900042547 в лице

директора С.А. Колесника об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:93.

4.3. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:34 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 ООО «Лед-Сервис», ОГРН 1053900042547 в лице директора С.А. Колесника об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:010201:34.

5. О рассмотрении заявления Багратионовского районного потребительского общества (РАЙПО), ОГРН 1023902214434 поступившего в комиссию 22.12.2020 вх. № 403.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными Багратионовским районным потребительским обществом в лице председателя правления Петуховой С.Ю.

Сведения о заявителе:

Багратионовское районное потребительское общество (РАЙПО), ОГРН 1023902214434238420.

Юридический адрес: 238420, Калининградская область, Багратионовский р-н, г. Багратионовск, ул. Калининградская, 9.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:01:051502:43 Местоположение: Калининградская область, Багратионовский район, пос. Березовка, ул. Победы, 43. земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под здание магазина и для его обслуживания	4 973 295, 60	1 545 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:051502:43 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке (далее – Отчет) от 15.12.2020 № 488/12-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 15.12.2020 № 488/12-2020К соответствует 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 «Багратионовский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Багратионовский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:01:051502:43 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – 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 5 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 39:01:051502:43 в размере его рыночной стоимости равной 1 545 000,00 (один миллион пятьсот сорок пять тысяч) рублей.

6. О рассмотрении заявления Кузьмича М.В. поступившего в комиссию 14.12.2020 вх. № 379.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Кузьмич Михаил Викторович.

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.	39:03:040033:332 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Кутузово земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства гостевой парковки, для стоянок автомобильного транспорта	6 486 564,00	3 520 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:040033:332 кадастровой стоимости в

размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 11.12.2020 № 04/12/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») В.С. Трубина отметила, что в рассматриваемом Отчете от 11.12.2020 № 04/12/2020 в анализе фактических данных о ценах сделок стр. 39-46 рассмотрено 43 аналога. При расчетах сравнительным подходом оценщик отобрал 7 объектов-аналогов. Удельный показатель цены самого дорогого аналога 1187 руб./кв.м. (аналог № 7) превышает удельный показатель цены самого дешевого аналога 88 руб./кв.м (аналог № 1) более чем в 13 раз, что свидетельствует о неоднородности выборки. Столь существенное различие в удельных показателях цен выбранных аналогов может привести к повышению уровня неопределенности результата оценки.

Н.В. Окомелко разъяснила по существу замечание высказанное представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:040033:332 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 5 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 39:03:040033:332 в размере его рыночной стоимости равной 3 520 000,00 (три миллиона пятьсот двадцать тысяч) рублей.

7. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
16.12.2020 вх. № 381.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:03:041104:288 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Рассвет, ул. Центральная, 16 б земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - магазины, для размещения объектов торговли	1 483 515,00	420 000,00
2.	39:03:041104:289 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Рассвет, ул. Центральная, 16 б земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства магазина, для иных видов использования характерных для населенных пунктов	5 637 357,00	1 580 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:03:041104:288, 39:03:041104:289 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке (далее – Отчет) от 24.11.2020 № 227/1-08 /20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 24.11.2020 № 227/1-08/20 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

На стр. 32 в разделе основные выводы относительно рынка недвижимости оценщик указывает, что анализ рынка выполнен для населенных пунктов Гурьевского района, однако при анализе фактических данных (стр. 28-31) были рассмотрены объекты, расположенные в Краснознаменском и Гусевском районах.

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

Объект оценки и объекты аналоги не сопоставимы по ценообразующему фактору «Дата продажи» (предложения). В принт-скринах объявлений аналогов №№ 1-3 (стр. 60-62) дата объявления не указана. Для аналога № 1 в базе архива «Авито» по идентификатору объявления была выполнена проверка и установлено, что дата объявления апрель 2017. Соответственно, условия рынка (время продажи) для выбранных объектов аналогов не сопоставимы.

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

В отчете об оценке для расчета корректировок оценщик использовал справочник оценщика недвижимости - 2018 Лейфер Л. А. По данному справочнику объект оценки относится к 2-му классу. Оценщик определяет все корректировки именно для земельных участков под офисно-торговую застройку. Объект - аналог № 1 предназначен для строительства автозаправочного комплекса, автомойки, магазина, кафе. Назначение данного аналога подразумевает

строительство АЗС. Данный аналог площадью 6760 кв.м. не предполагает строительство только торговых объектов и согласно вышеуказанного справочника относится к 6-му классу.

Объект-аналог № 1 некорректно использовать в расчетах без внесения обоснованных корректировок на назначение участка.

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

7.1. ГОЛОСОВАЛИ:

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

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – 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 об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:041104:288.

7.2. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:041104:289 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:041104:289

8. О рассмотрении заявления ООО «Туртас», ОГРН 1123926041161, поступившего в комиссию 18.12.2020 вх. № 384.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Туртас» в лице генерального директора Казака Ю.Н.

Сведения о заявителе:

ООО «Туртас», ОГРН 1123926041161.

Юридический адрес: 238310, Калининградская область, Гурьевский район, пос. Малое Исаково, ул. Мелиоративная, д. 12.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:03:030301:7 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Малое Исаково, ул. Мелиоративная, 12 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания и эксплуатации административного здания со встроенными	12 018 037,50	3 300 000,00

	слесарными помещениями и гаражных боксов, уборной, для размещения промышленных объектов		
2.	39:03:030301:7 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Малое Исаково, ул. Гурьевская, 5 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания и эксплуатации котельной, насосной и мазутного хозяйства, для иных видов использования характерных для населенных пунктов	7 546 942,50	1 950 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:03:030301:7, 39:03:030301:75 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельных участков (далее – Отчет) от 16.12.2020 № 359-12/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 16.12.2020 № 359-12/20 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Раздел Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (стр.26) оценщиком выполнен формально, в разделе присутствуют лишь общие фразы. Не установлены признаки, по которым возможно сегментировать рынок объектов оценки. Вследствие чего, оценщик ошибочно относит объекты оценки с разным разрешенным использованием к одному сегменту (стр.33). Земельный участок с кадастровым номером 39:03:030301:75 относится к сегменту 6 «Производственная деятельность», а участок с кадастровым номером 39:03:030301:7 относится к сегменту 4 «Предпринимательство».

Не выполнены требования подпункта «б» пункта 22 ФСО №7.

Назначение объектов аналогов отличается от назначения объекта оценки. Аналоги №2-6 относятся к сегменту «Производственная деятельность», не

соответствуют сегменту объекта оценки «Предпринимательство». Соответствующие корректировки не применялись. Часть аналога №6 находится в зоне с особыми условиями использования территории, данный факт указан в объявлении на стр. 68. Повышающая корректировка к удельному показателю цены аналога №6 не применялась.

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

Информация об объеме рыночных данных доступных оценщику (стр. 27-31) не подтверждена, не обеспечена свободным доступом, соответствующие приложения к отчету отсутствуют, указанные источники информации не являются общедоступными.

Не выполнены требования пункта 5 ФСО №3.

Для аналога №1 в принт скрине не установлен год объявления. После проверки данного аналога в архиве объявлений «Авито» было выявлено, что дата объявления 30.11.2016. Срок экспозиции земельных участков на рынке в отчете однозначно не установлен и указан оценщиком как «год и более» (стр. 47). Таким образом, дата продажи данного аналога не сопоставима с датой оценки.

Величина корректировки на набор передаваемых прав определялась по данным справочника недвижимости 2018 под редакцией Лейфер Л.А. «Земельные участки», при определении величины корректировки оценщиком было принято верхнее значение из расширенного интервала (обоснование в отчете отсутствует),

Оценщик не обосновал используемое значение корректировки «на набор передаваемых прав» из верхнего расширенного интервала 9,9% (по данным справочника недвижимости 2018 под редакцией Лейфер Л.А.). Среднее значение корректировки составляет 19%. Применение необоснованного коэффициента приводит к занижению итоговой стоимости объектов оценки.

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

8.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:030301:7 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – 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 «Туртас», ОГРН 123926041161 в лице генерального директора Казака Ю.Н. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:030301:7.

8.2. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:030301:75 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – 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 «Туртас», ОГРН 123926041161 в лице генерального директора Казака Ю.Н. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:030301:75.

9. О рассмотрении заявления
поступившего в комиссию 14.12.2020 вх. № 378.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:05:010205:340 Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Тургенева, 1б земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для объектов общественно-делового значения, магазины	13 569 674,98	6 530 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010205:340 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 08.12.2020 № 02/12/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 08.12.2020 № 02/12/2020 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Объект оценки относится к сегменту 4 «Предпринимательство», в разделе сегмент рынка оценщик определяет оцениваемый земельный участок к земельным участкам под офисно-торговую застройку (земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), однако при анализе предложений купли-продажи земельных участков оценщиком были рассмотрены объекты-аналоги с несопоставимым назначением (для строительства рекреации, действующая турбаза и т.д.).

Корректировка была выполнена по сборнику Яскевича Е. Е., однако данная корректировка не отражает реалии рынка Калининградского региона. Калининградский регион в мониторинге рынка при создании сборника участие не принимал. В условиях активного рынка в расчетах следовало использовать объекты – аналоги с назначением аналогичным назначению объекта оценки. Сравнить земельный участок под магазин с земельными участками под гостиницу некорректно, так как назначение земельного участка является одним из основных ценообразующих факторов.

Н.В. Окомелко разъяснила по существу замечания высказанные представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

Представитель администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» на заседание комиссии не явился, 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 39:05:010205:340 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010205:340.

10. О рассмотрении заявления ООО «Торговый комплекс «Миля», ОГРН 1143926025143 поступившего в комиссию 22.12.2020 вх. № 402.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Торговый комплекс «Миля» в лице представителя по доверенности Шаурина И.А.

Сведения о заявителе:

ООО «Торговый комплекс «Миля», ОГРН 1143926025143.

Юридический адрес: 238326, Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Окружная, д. 7, кв. 68.

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.	39:05:010207:156 Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Железнодорожная земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для объектов общественно-делового значения	60 662 098,42	32 778 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010207:156 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 02.12.2020 № ЗУ-819/2020.

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-041220-КД от 16.12.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» в Калининградской области.

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 02.12.2020 № ЗУ-819/2020 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Оценщик некорректно произвел расчёт стоимости объектов аналогов, а именно на стр. 43 при перемножении цены на корректировки скорректированная цена отличается от рассчитанной оценщиком: у аналога № 1 (1866,89 руб. вместо 1833,63 руб.), у аналога № 2 (1395,19 руб. вместо 1370,34 руб.), у аналога № 3 (687,69 руб. вместо 675,44 руб.), у аналога № 4 (930,22 руб. вместо 913,64 руб.), у аналога № 5 (777,17 руб. вместо 763,32 руб.)

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

Представитель администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» на заседание комиссии не явился, 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 39:05:010207:156 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – против

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 ООО «Торговый комплекс «Миля», ОГРН 1143926025143 в лице представителя по доверенности Шаурина И.А. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010207:156.

11. О рассмотрении заявления ООО «Балтпорт», ОГРН 1173926012369, поступившего в комиссию 18.12.2020 вх. № 382.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Балтпорт» в лице представителя по доверенности Моисеева Е.В.

Сведения о заявителе:

ООО «Балтпорт», ОГРН 1173926012369.

Юридический адрес: 238042, Калининградская область, Гусевский район, пос. Фурманово, ул. Жукова, д. 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.	39:08:200004:161 Местоположение: Калининградская область, Нестеровский р-н, пос. Пригородное, ул. Садовая земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения иных объектов	2 384 543,52	1 268 500,00

	автомобильного транспорта и дорожного хозяйства, заправка транспортных средств		
--	--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:200004:161 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 16.12.2020 № 1192-12/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 16.12.2020 № 1192-12/20 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299. Некорректно указана площадь объекта-аналога № 2, в расчетной таблице площадь указана 4 400 кв.м. Однако, по данным объявления (стр. 89) площадь составляет 4 412,41 кв.м.

При использовании корректировки на месторасположение не верно определена типовая зона II (населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра) для аналога № 1 (г. Гвардейск). Данный аналог соответствует III типовой зоне (райцентры с развитой промышленностью), ошибочно применено значение корректировки 0,74 вместо 0,83, что привело к снижению стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки не может быть принята как достоверная, по состоянию на 27 декабря 2019 года.

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 39:08:200004:161 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – 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 «Балтпорт», ОГРН 1173926012369 в лице представителя по доверенности Моисеева Е.В. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:200004:161.

12. О рассмотрении заявления поступившего в
 комиссию 18.12.2020 вх. № 385.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости	Рыночная стоимость объекта недвижимости
1	39:13:010306:462 Местоположение: Калининградская обл., г. Черняховск, ул. Льва Толстого, 7б земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения летнего кафе	4 486 290,56	1 413 200,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:010306:462 рыночной стоимости в

соответствии с отчетом об оценке земельного участка (далее – Отчет) от 16.12.2020 № 1197-12/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 16.12.2020 № 1197-12/20 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

В расчетах сравнительным подходом (стр. 61-70) оценщик допустил следующие ошибки:

а) в расчетной таблице (стр. 64) у аналога № 2 цена предложения равна 13,5 млн.руб. рублей не соответствует данным объявления (стр. 73), где указано 15 млн. руб. Следовательно, допущена арифметическая ошибка в расчетах.

б) при проверке аналога № 4 (г. Калининград, пр-т Победы, 182) выяснилось, что в объявлении есть искаженная информация об адресе, площади и коммуникациях. По данным публичной кадастровой карты по пр-ту Победы, 182 в городе Калининграде расположена действующая автозаправочная станция; площадь данного участка равна 2 414 кв.м. (а не 10 соток), и коммуникации на территории участка, а не по границе.

Так же по данным публичной кадастровой карты близлежащие земельные участки имеют разрешенное использование: под объекты придорожного сервиса, следовательно данные земельные участки относятся к другому сегменту б «Производственная деятельность».

Следовательно, данный земельный участок некорректно использовать в расчетах в качестве аналога, в силу противоречивости данных.

в) описание корректировки на местоположение на странице 68 противоречит данным корректировочных значений в расчетной таблице на странице 65. Оценщик указал, что объект и аналоги расположены в III территориальной зоне и корректировка не вводится, а в расчетной таблице введены корректировки 0,72 и 0,90. Так же на странице 69 есть скриншот таблицы корректировок на местоположение из сборника Лейфера, в которой нет значений таких корректировок как 0,72 и 0,90.

г) объект оценки и аналоги № 1, № 2, № 3 относятся к одному 4 сегменту-«Предпринимательство». Назначение аналога № 4 - «под объекты придорожного сервиса». Оценщик не применил корректировку на разрешенное использование к аналогу № 4.

Представитель администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» на заседание комиссии не явился, 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 39:13:010306:462 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – 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», а также пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:010306:462.

13. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию 18.12.2020 вх. № 385.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Гусейнов Ильгар Намаз Оглы

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.	39:13:010306:118 Местоположение: Калининградская обл., г. Черняховск, ул. Льва Толстого, 7а земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания магазина продовольственных товаров	13 275 408,36	3 955 500,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:010306:462 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке земельного участка (далее – Отчет) от 16.12.2020 № 1197-12/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 16.12.2020 № 1197-12/20 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

В расчетах сравнительным подходом (стр. 61-70) оценщик допустил следующие ошибки:

а) в расчетной таблице (стр. 64) у аналога № 2 цена предложения равная 13,5 миллионов рублей не соответствует данным объявления (стр. 73), где указано 15 миллионов рублей. Следовательно, допущена арифметическая ошибка в расчетах.

б) при проверке аналога № 4 (г. Калининград, пр-т Победы, 182) выяснилось, что в объявлении есть искаженная информация об адресе, площади и коммуникациях. По данным публичной кадастровой карты по пр-ту Победы, 182 в городе Калининграде расположена действующая автозаправочная станция; площадь данного участка равна 2 414 кв.м. (а не 10 соток), и коммуникации на

территории участка, а не по границе.

Так же по данным публичной кадастровой карты близлежащие земельные участки имеют разрешенное использование: под объекты придорожного сервиса, следовательно данные земельные участки относятся к другому сегменту 6 «Производственная деятельность».

Следовательно, данный земельный участок некорректно использовать в расчетах в качестве аналога, в силу противоречивости данных.

в) описание корректировки на местоположение (стр. 68) противоречит данным корректировочных значений в расчетной таблице на странице 65. Оценщик указал, что объект и аналоги расположены в III территориальной зоне и корректировка не вводится, а в расчетной таблице введены корректировки 0,72 и 0,90. Так же, на странице 69 есть скриншот таблицы корректировок на местоположение из сборника Лейфера, в которой нет значений таких корректировок как 0,72 и 0,90.

г) Объект оценки и аналоги № 1, № 2, № 3 относятся к одному 4 сегменту- «Предпринимательство». У аналога №4 назначение- «под объекты придорожного сервиса», 6 сегмент «Производственная деятельность». Оценщик не применил корректировку на разрешенное использование к аналогу № 4.

Представитель администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» на заседание комиссии не явился, 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 39:13:010306:118 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:010306:118.

14. О рассмотрении заявления ООО «Янтарный полимер», ОГРН 1033901821425, поступившего в комиссию 18.12.2020 вх. № 383.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Янтарный полимер» в лице представителя по доверенности Моисеева Е.В.

Сведения о заявителе:

ООО «Янтарный полимер», ОГРН 1033901821425.

Юридический адрес: 238310, Калининградская область, Гурьевский район, пос. Малое Исаково, ул. Мелиоративная, д. 9.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:04:010221:29 Местоположение: Калининградская область, г. Гусев, ул. Победы, д. 30 в земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - земельный участок занятый производственным цехом по изготовлению пролипропиленовой упаковочной тары и территории для его обслуживания	9 782 746,65	4 177 800,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:200004:161 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 10.12.2020 № 1173-12/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 10.12.2020 № 1173-12/20 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

Оценщик допустил грубые арифметические ошибки при определении площади объектов - аналогов № 1, № 2, № 4 в единице измерения «квадратные метры», в результате чего удельные показатели цен аналогов занижены в 10 раз.

В объявлении объекта-аналога № 1 указано, что площадь участка 27 соток, что соответствует 2700 кв.м., оценщик же в расчетной таблице указав 27000 кв.м. неправильно перевел сотки в метры квадратные, вследствие чего стоимость 1 кв.м. вместо 4 166,67 руб./кв.м., составила 416,67. Занижение в 10 раз. Однако в тексте объявления имеются противоречия, стоимость 27 соток - 11 250 000 рублей, при этом ниже указано, что цена «за сотку» составляет 41 667 рублей, соответственно «за метр квадратный» 416,67 рублей. Данный аналог для расчетов использовать не корректно в виду существенного противоречия в тексте объявления.

В объявлении к объекту-аналогу № 2 указана площадь 26,8 соток, что соответствует 2680 кв.м. Оценщиком допущена аналогичная ошибка при переводе из «сотки» в «метры квадратные», оценщик в расчетной таблице принимает площадь в размере 26 800 кв.м. Стоимость же квадратного метра по указанному объявлению составляет 3 656,72 руб./кв.м., оценщик же определяет ее на уровне 365,67 руб./кв.м.

Так же и по аналогу № 4, вместо 2260 кв.м., принято значение 22 600 кв.м., и соответственно стоимость квадратного метра вместо 4 380,53 руб., составила 438,05 руб./кв.м.

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

Представитель администрации муниципального образования «Гусевский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Гусевский 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 39:04:010221:29 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – 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 с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление ООО «Янтарный полимер», ОГРН 1033901821425 в лице представителя по доверенности Моисеева Е.В. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:01221:29.

15. О рассмотрении заявления ООО «Версия-Калининград», ОГРН 1063905059052 поступившего в комиссию 18.12.2020 вх. № 388.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными ООО «Версия-Калининград», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г.

Сведения о заявителе:

ООО «Версия-Калининград», ОГРН 1063905059052.

Юридический адрес: 236006, Калининградская область, город Калининград, Московский проспект, дом 40, помещение СХХVI.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:04:010224:5 Местоположение: Калининградская область, г.	7 038 000,00	1 702 000,00

<p>Гусев, ул. Железнодорожная, д. 33 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов АЗС контейнерного типа, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов</p>		
--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010224:5 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 14.12.2020 № 460/12-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что оформление и содержание Отчета от 14.12.2020 № 460/12-2020К соответствует 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 «Гусевский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Гусевский 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 39:04:010224:5 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 с частью 1 статьи 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 39:04:010224:5 в размере его рыночной стоимости равной 1 702 000,00 (один миллион семьсот две тысячи) рублей.

16. О рассмотрении заявления ООО «Версия-Калининград», ОГРН 1063905059052 поступившего в комиссию 18.12.2020 вх. № 388.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными ООО «Версия-Калининград», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г.

Сведения о заявителе:

ООО «Версия-Калининград», ОГРН 1063905059052.

Юридический адрес: 236006, Калининградская область, город Калининград, Московский проспект, дом 40, помещение СХХVI.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:19:010330:135 Местоположение: Калининградская область, г. Пионерский, Калининградское шоссе, АЗС на четыре поста земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующее строение и его обслуживание, для иных видов использования характерных для населенных пунктов	6 276 555,00	2 182 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:19:010330:135 кадастровой стоимости в

размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 14.12.2020 № 460/1/12-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 14.12.2020 № 460/1/12-2020К имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

При расчете корректировки на месторасположение в таблице 12 (стр. 59) для аналога № 1 оценщик определил значение 0,72. Однако в расчетной таблице 9 поправка составила 0,79 (стр. 54). Данная ошибка приводит к завышению итоговой стоимости.

Корректировка на месторасположение к аналогу № 3 выполнена некорректно. Объект-аналог № 3, расположенный в п. Аральское Зеленоградского района 500 м. от въезда в г. Светлогорск, относится к V территориальной зоне (прочие населенные пункты) по справочнику Лейфера, а не к II территориальной зоне как указал оценщик. Следовательно, корректировка к аналогу № 3 составит 1,41.

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

Оценщиком не была выполнена корректировка на наличие свободного подъезда к участку на стр. 59, так как по данному критерию аналоги сопоставимы с объектом оценки. Однако, для аналога № 5 точное месторасположение не определено, объект расположен ориентировочно вблизи п. Васильково, соответственно определить наличие свободного подъезда к участку невозможно.

Объект - аналог № 2, согласно данным объявления, является действующей автостоянкой. Данный аналог относится к 4 сегменту «Предпринимательство». Следовательно, аналог № 2 не может быть использован в качестве аналога.

Н.В. Окомелко разъяснила по существу замечания высказанные представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

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

муниципального образования «Пионерский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:19:010330:135 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – 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 с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление ООО «Версия-Калининград», ОГРН 1063905059052 в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:19:010330:135.

17. О рассмотрении заявления ООО «Транснефтьинвест», ОГРН 1023901645371 поступившего в комиссию 18.12.2020 вх. № 389.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными ООО «Транснефтьинвест», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г.

Сведения о заявителе:

ООО «Транснефтьинвест», ОГРН 1023901645371.

Юридический адрес: 236006, Калининградская область, город Калининград, Московский проспект, дом 40, помещение СХХVI.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:21:030108:104 Местоположение: Калининградская область, Багратионовский р-н, пос. Липовка, ул. Победы, д. 25 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 - под строительство заправочной станции для сельскохозяйственных автомобилей с магазином и сервисным комплексом, для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта	15 294 042,00	3 733 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:21:030108:104 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 14.12.2020 № 459/12-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Калининградской области № 441 от 20.11.2015 кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка установлена в размере его рыночной стоимости 9 197 000,00 (девять миллионов сто девяносто семь тысяч) рублей по состоянию на 01.01.2013.

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее - ГБУ КО «ЦКОИМН») В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 14.12.2020 № 460/1/12-2020К имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Оценщик использовал в расчетах объект – аналог № 3 (стр. 65) который

расположен в границах зоны охраны природных объектов (водоохранная зона и прибрежная защитная полоса). В соответствии с подпунктом 5 пункта 15 статьи 65 Водного кодекса РФ в границах водоохраных зон запрещается строительство и реконструкция автозаправочных станций. Таким образом, оценщиком выбраны ненадлежащие аналоги.

Н.В. Окомелко разъяснила по существу замечания высказанные представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:21:030108:104 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 5 и 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление ООО «Транснефтьинвест», ОГРН 1023901645371 в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:21:030108:104.

18. О рассмотрении заявления ООО «Транснефтьинвест», ОГРН 1023901645371 поступившего в комиссию 18.12.2020 вх. № 390.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными ООО «Транснефтьинвест», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г.

Сведения о заявителе:

ООО «Транснефтьинвест», ОГРН 1023901645371.

Юридический адрес: 236006, Калининградская область, город Калининград, Московский проспект, дом 40, помещение СХХVI.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:15:111201:27 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Балтийское шоссе, д. 117 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под одноэтажную автозаправочную станцию с навесом и замощениями, для объектов общественно-делового значения	12 756 674,00	5 184 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111201:27 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 14.12.2020 № 459/12-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 14.12.2020 № 459/12-2020К имеются следующие замечания, в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Поправка на месторасположение была выполнена для объекта-аналога № 1, расположенного в р-н Гурьевский, п Лесное (населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра). Для объекта-аналога № 4 оценщик указал, что нет

данных о точном месторасположении. Изучив принт-скрин объекта-аналога № 4 (стр. 71) был выявлен кадастровый номер земельного участка 39:03:060004:1186 и точное месторасположение - Калининградская область, р-н Гурьевский, пос. Малое Васильково, ул. Богатая, 6. Соответственно, для аналога № 4, по аналогии с объектом-аналогом № 1 необходимо выполнить повышающую корректировку в размере 1,23.

Не выполнены требования пункта 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.

Для аналога № 3 на странице 68 приложен принт-скрин, год объявления по в приложенном принт скрине отсутствует. Данный аналог был проверен в архиве «Авито» по номеру идентификатора. Было выявлено, что дата публикации данного объекта-аналога соответствует 05.11.2020. При определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода для расчетов данный аналог не может быть использован, он может лишь подтверждать тенденции сложившиеся на рынке после даты оценки.

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

По данным принт-скрина (стр. 69) на территории объекта-аналоге № 3 есть одноэтажное строение автозаправочная станция общей площадью 106,5 кв.м. корректировка была выполнена на основании исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составляет 0,93. Данная корректировка отражает связь между свободным (незастроенным) участком и земельными участками с ветхими зданиями, подлежащими сносу. Ввиду того, что на территории объекта-аналога № 3 расположено функционирующее здание (не ветхое) автозаправочной станции, применять указанный поправочный коэффициент не корректно. Фактически, объект-аналог № 3 – это функционирующий комплекс, определить вес стоимости земли в единой стоимости объекта невозможно, вследствие чего данный аналог использовать при определении рыночной стоимости неправильно.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Н.Е. Нечай возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111201:27 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 14.12.2020 № 459/12-2020К.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111201:27 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – 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 с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление ООО «Транснефтьинвест», ОГРН 1023901645371 в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111201:27.

19. О рассмотрении заявления ООО «Краста», ОГРН 1073906020638 поступившего в комиссию 18.12.2020 вх. № 391.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными ООО «Краста», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г.

Сведения о заявителе:

ООО «Краста», ОГРН 1073906020638.

Юридический адрес: 236006, Калининградская область, город Калининград, Московский проспект, дом 40, помещение СХХVI/403.

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.	39:15:110651:271	9 065 463,52	4 087 000,00

	Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Балтийское шоссе, д. 118 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для завершения строительства автозаправочной станции и пункта технического обслуживания автомобилей, для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог		
--	--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:110651:271 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 14.12.2020 № 461/12-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 14.12.2020 № 461/12-2020К имеются следующие замечания, в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Поправка на месторасположение была выполнена для объекта-аналога № 1, расположенного в р-н Гурьевский, п Лесное (населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра). Для объекта-аналога № 4 оценщик указал, что нет данных о точном месторасположении. Изучив принт-скрин объекта-аналога № 4 (стр. 71) был выявлен кадастровый номер земельного участка 39:03:060004:1186 и точное месторасположение - Калининградская область, р-н Гурьевский, пос. Малое Васильково, ул. Богатая, 6. Соответственно, для аналога № 4, по аналогии с объектом-аналогом № 1 необходимо выполнить повышающую корректировку в размере 1,23.

Не выполнены требования пункта 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.

Для аналога № 3 на странице 68 приложен принт-скрин, год объявления по в приложенном принт скрине отсутствует. Данный аналог был проверен в архиве «Авито» по номеру идентификатора. Было выявлено, что дата публикации данного

объекта-аналога соответствует 05.11.2020. При определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода для расчетов данный аналог не может быть использован, он может лишь подтверждать тенденции сложившиеся на рынке после даты оценки.

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

По данным принт-скрина (стр. 69) на территории объекта-аналога № 3 есть одноэтажное строение автозаправочная станция общей площадью 106,5 кв.м. корректировка была выполнена на основании исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составляет 0,93. Данная корректировка отражает связь между свободным (незастроенным) участком и земельными участками с ветхими зданиями, подлежащими сносу. Ввиду того, что на территории объекта-аналога № 3 расположено функционирующее здание (не ветхое) автозаправочной станции, применять указанный поправочный коэффициент не корректно. Фактически, объект-аналог № 3 – это функционирующий комплекс, определить вес стоимости земли в единой стоимости объекта невозможно, вследствие чего данный аналог использовать при определении рыночной стоимости неправильно.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Н.Е. Нечай возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:110651:271 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 14.12.2020 № 461/12-2020К.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:110651:271 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление ООО «Краста», ОГРН 1073906020638 в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:110651:271.

20. О рассмотрении заявления ООО «Вадиан», ОГРН 1023902147565 поступившего в комиссию 18.12.2020 вх. № 392.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными ООО «Вадиан», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г.

Сведения о заявителе:

ООО «Вадиан», ОГРН 1023902147565.

Юридический адрес: 238158, Калининградская область, Черняховский район, город Черняховск, ул. Промышленная, д. 5.

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.	39:15:120322:2 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Габайдулина, 26 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующую автозаправочную станцию, для размещения промышленных объектов	10 384 050,60	3 276 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:120322:2 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 14.12.2020 № 458-2/12-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 14.12.2020 № 458-2/12-2020К имеются следующие замечания, в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Поправка на месторасположение была выполнена для объекта-аналога № 1, расположенного в р-н Гурьевский, п Лесное (населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра). Для объекта-аналога № 4 оценщик указал, что нет данных о точном месторасположении. Изучив принт-скрин объекта-аналога № 4 (стр. 71) был выявлен кадастровый номер земельного участка 39:03:060004:1186 и точное месторасположение - Калининградская область, р-н Гурьевский, пос. Малое Васильково, ул. Богатая, 6. Соответственно, для аналога № 4, по аналогии с объектом-аналогом № 1 необходимо выполнить повышающую корректировку в размере 1,23.

Не выполнены требования пункта 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.

Для аналога № 3 на странице 68 приложен принт-скрин, год объявления по в приложенном принт скрине отсутствует. Данный аналог был проверен в архиве «Авито» по номеру идентификатора. Было выявлено, что дата публикации данного объекта-аналога соответствует 05.11.2020. При определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода для расчетов данный аналог не может быть использован, он может лишь подтверждать тенденции сложившиеся на рынке после даты оценки.

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

По данным принт-скрина (стр. 69) на территории объекта-аналоге № 3 есть одноэтажное строение автозаправочная станция общей площадью 106,5 кв.м. корректировка была выполнена на основании исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составляет 0,93. Данная корректировка отражает связь между свободным (незастроенным) участком и

земельными участками с ветхими зданиями, подлежащими сносу. Ввиду того, что на территории объекта-аналога № 3 расположено функционирующее здание (не ветхое) автозаправочной станции, применять указанный поправочный коэффициент не корректно. Фактически, объект-аналог № 3 – это функционирующий комплекс, определить вес стоимости земли в единой стоимости объекта невозможно, вследствие чего данный аналог использовать при определении рыночной стоимости неправильно.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Н.Е. Нечай возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:120322:2 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 14.12.2020 № 458-2/12-2020К.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:120322:2 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – 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 с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление ООО «Вадиян», ОГРН 1023902147565 в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:120322:2.

21. О рассмотрении заявления ООО «Вадиян», ОГРН 1023902147565 поступившего в комиссию 18.12.2020 вх. № 393.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными ООО «Вадиан», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г.

Сведения о заявителе:

ООО «Вадиан», ОГРН 1023902147565.

Юридический адрес: 238158, Калининградская область, Черняховский район, город Черняховск, ул. Промышленная, д. 5.

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.	39:15:141402:8 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Полтавская, д. 2 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под одноэтажное здание АЗС, для размещения объектов характерных для населенных пунктов	4 093 430,46	1 870 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141402:8 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 14.12.2020 № 458/12-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 14.12.2020 № 458/12-2020К имеются следующие замечания, в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Поправка на месторасположение была выполнена для объекта-аналога № 1, расположенного в р-н Гурьевский, п Лесное (населенные пункты в ближайшей

окрестности областного центра). Для объекта-аналога № 4 оценщик указал, что нет данных о точном месторасположении. Изучив принт-скрин объекта-аналога № 4 (стр. 71) был выявлен кадастровый номер земельного участка 39:03:060004:1186 и точное месторасположение - Калининградская область, р-н Гурьевский, пос. Малое Васильково, ул. Богатая, 6. Соответственно, для аналога № 4, по аналогии с объектом-аналогом № 1 необходимо выполнить повышающую корректировку в размере 1,23.

Не выполнены требования пункта 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.

Для аналога № 3 на странице 68 приложен принт-скрин, год объявления по в приложенном принт скрине отсутствует. Данный аналог был проверен в архиве «Авито» по номеру идентификатора. Было выявлено, что дата публикации данного объекта-аналога соответствует 05.11.2020. При определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода для расчетов данный аналог не может быть использован, он может лишь подтверждать тенденции сложившиеся на рынке после даты оценки.

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

По данным принт-скрина (стр. 69) на территории объекта-аналога № 3 есть одноэтажное строение автозаправочная станция общей площадью 106,5 кв.м. корректировка была выполнена на основании исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составляет 0,93. Данная корректировка отражает связь между свободным (незастроенным) участком и земельными участками с ветхими зданиями, подлежащими сносу. Ввиду того, что на территории объекта-аналога № 3 расположено функционирующее здание (не ветхое) автозаправочной станции, применять указанный поправочный коэффициент не корректно. Фактически, объект-аналог № 3 – это функционирующий комплекс, определить вес стоимости земли в единой стоимости объекта невозможно, вследствие чего данный аналог использовать при определении рыночной стоимости неправильно.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Н.Е. Нечай возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141402:8 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 14.12.2020 № 458/12-2020К.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141402:8 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – 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 с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление ООО «Вадиян», ОГРН 1023902147565 в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141402:8.

22. О рассмотрении заявления ООО «Вадиян», ОГРН 1023902147565 поступившего в комиссию 18.12.2020 вх. № 394.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными ООО «Вадиян», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г.

Сведения о заявителе:

ООО «Вадиян», ОГРН 1023902147565.

Юридический адрес: 238158, Калининградская область, Черняховский район, город Черняховск, ул. Промышленная, д. 5.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
-------	---	---	--

1.	39:15:141801:1 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под действующую АЗС, для размещения объектов характерных для населенных пунктов	16 861 286,82	9 114 000,00
----	--	---------------	--------------

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141801:1 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 14.12.2020 № 458-1/12-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 14.12.2020 № 458-1/12-2020К имеются следующие замечания, в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Поправка на месторасположение была выполнена для объекта-аналога № 1, расположенного в р-н Гурьевский, п Лесное (населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра). Для объекта-аналога № 4 оценщик указал, что нет данных о точном месторасположении. Изучив принт-скрин объекта-аналога № 4 (стр. 71) был выявлен кадастровый номер земельного участка 39:03:060004:1186 и точное месторасположение - Калининградская область, р-н Гурьевский, пос. Малое Васильково, ул. Богатая, 6. Соответственно, для аналога № 4, по аналогии с объектом-аналогом № 1 необходимо выполнить повышающую корректировку в размере 1,23.

Не выполнены требования пункта 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.

Для аналога № 3 на странице 68 приложен принт-скрин, год объявления по в приложенном принт скрине отсутствует. Данный аналог был проверен в архиве «Авито» по номеру идентификатора. Было выявлено, что дата публикации данного объекта-аналога соответствует 05.11.2020. При определении рыночной стоимости

в рамках сравнительного подхода для расчетов данный аналог не может быть использован, он может лишь подтверждать тенденции сложившиеся на рынке после даты оценки.

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

По данным принт-скрина (стр. 69) на территории объекта-аналога № 3 есть одноэтажное строение автозаправочная станция общей площадью 106,5 кв.м. корректировка была выполнена на основании исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» и составляет 0,93. Данная корректировка отражает связь между свободным (незастроенным) участком и земельными участками с ветхими зданиями, подлежащими сносу. Ввиду того, что на территории объекта-аналога № 3 расположено функционирующее здание (не ветхое) автозаправочной станции, применять указанный поправочный коэффициент не корректно. Фактически, объект-аналог № 3 – это функционирующий комплекс, определить вес стоимости земли в единой стоимости объекта невозможно, вследствие чего данный аналог использовать при определении рыночной стоимости неправильно.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Н.Е. Нечай возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141801:1 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 14.12.2020 № 458-1/12-2020К.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141801:1 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – 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 с частью 1 статьи 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, отклонить заявление ООО «Вадиан», ОГРН 1023902147565 в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141801:1.

23. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
16.12.2020 вх. № 380.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:15:121021:55 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Советский проспект земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под комплекс по ремонту автотранспортных средств, для объектов общественно-делового значения	26 899 612,80	7 825 900,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121021:55 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке (далее – Отчет) от 14.12.2020 № 0105-11-20/2.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что к рассматриваемому Отчету от 14.12.2020 № 0105-11-20/2 имеются следующие замечания, в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

В расчетах таблица 3 стр. 45-46 и в описании корректировок (стр.51) некорректно отражена корректировка на линию расположения относительно дороги объекта оценки и сопоставимых аналогов.

Оцениваемый объект расположен на первой линии, возле крупной автодороги, как и объекты-аналоги № 2, № 3. Объекты-аналоги № 1, № 4 расположены на второй линии, они менее привлекательны. Следовательно, к объектам-аналогам № 1, № 4 необходимо применить повышающую корректировку. По существу, корректировки применены верно, но описание не соответствует значениям введенных корректировок. У аналога № 3 стоит вторая линия, что не верно (должна быть первая линия); у аналога № 4 стоит первая линия что, неверно (должна быть вторая линия).

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» Н.Е. Нечай возражала против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121021:55 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 14.12.2020 № 0105-11-20/2.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121021:55 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 5 и пунктом 14 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 39:15:121021:55 в размере его рыночной стоимости равной 7 825 900,00 (семь миллионов восемьсот двадцать пять тысяч девятьсот) рублей.

24. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
25.12.2020 вх. № 408.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными в лице
представителя по доверенности

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:16:010112:1 Местоположение: Калининградская область, г. Советск, ул. Александра Невского, д. 8 А земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации нежилых строений, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	24 598 120,93	7 004 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:16:010112:1 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 18.12.2020 № 226/12-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 18.12.2020 № 226/12-2020 соответствует 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 «Советский городской округ» на заседание комиссии не явился, 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 39:16:010112:1 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 5 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 39:16:010112:1 в размере его рыночной стоимости равной 7 004 000,00 (семь миллионов четыре тысячи) рублей.

25. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
25.12.2020 вх. № 409.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными в лице
представителя по доверенности

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:16:010228:58 Местоположение: Калининградская область, г. Советск, ул. Маяковского, д. 24 А земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации производственной базы	11 226 656,05	5 095 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:16:010228:58 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 18.12.2020 № 226/12-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 18.12.2020 № 226/12-2020 соответствует 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 «Советский городской округ» на заседание комиссии не явился, 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 39:16:010228:58 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 5 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 39:16:010228:58 в размере его рыночной стоимости равной 7 004 000,00 (семь миллионов четыре тысячи) рублей.

26. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию 25.12.2020
вх. № 410.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными в лице представителя по доверенности

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:16:010526:8 Местоположение: Калининградская область, г. Советск, Калининградское шоссе, дом 16 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации нежилых строений, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	18 829 956,71	4 431 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:16:010526:8 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 23.12.2020 № 228/12-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Главный специалист по определению кадастровой стоимости отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» В.С. Трубина отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 23.12.2020 № 228/12-2020 соответствует 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 «Советский городской округ» на заседание комиссии не явился, 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 39:16:010526:8 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – 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 5 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 39:16:010526:8 в размере его рыночной стоимости равной 4 431 000,00 (четыре миллиона четыреста тридцать одна тысяча) рублей.

Заседание объявляется закрытым.

Председатель

подпись

Д.А. Кусков

Секретарь комиссии

подпись

И.В. Бахтина