



**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: eko@gov39.ru;
<http://www.gov39.ru>

№ _____
На № _____ от _____

ПРОТОКОЛ № 3
заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости объектов недвижимости
на территории Калининградской области

«10» февраля 2021 г.
16:00

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

Председательствующий:

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

- Мазепа Сергей
Тадеевич

Секретарь комиссии:

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

- Бахтина
Ирина
Викторовна

Присутствовали

Члены комиссии:

заместитель министра финансов
Калининградской области

- Горкин Анатолий
Александрович

общественный помощник Уполномоченного по
защите прав предпринимателей в
Калининградской области

- Гринько Владислав
Станиславович

- 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 руководителя Управления Росреестра по Калининградской области - Сабодашев Александр Сергеевич
- вице-президент Союза «Калининградская торгово-промышленная палата» - Симарин Александр Вячеславович

Присутствующие на заседании комиссии и не являющиеся членами комиссии:

- начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» - Биркле Екатерина Васильевна
- оценщик ООО «Оценка Консультации Аудит» - Бородин Андрей Вениаминович
- частнопрактикующий оценщик - Есина Анастасия Николаевна
- юрисконсульт ООО «Калининград Калий» - Иванов Евгений Геннадьевич
- главный специалист-эксперт отдела учета, контроля и распоряжения имуществом Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области - Мушкетова Ольга Павловна
- заместитель начальника управления земельных отношений администрации городского округа «Город Калининград» - Нечай Наталья Евгеньевна
- представитель по доверенности ООО «Водолей» - Сарабын Марина Владимировна

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
- министр экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области, председатель комиссии - Кусков Дмитрий Александрович
- заместитель Председателя Правительства Калининградской области - Сибирева Наталья Ильинична

Председателем заседание объявляется открытым.

На заседании присутствуют 7 членов комиссии в соответствии с частью 17 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» заседание является правомочным.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О рассмотрении заявления государственного предприятия Калининградской области «Водоканал» (далее - ГП КО «Водоканал»), ОГРН 1023900591626, поступившего в комиссию 29.01.2021 вх. № 17.

Докладчик – С.Т. Мазепа

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ГП КО «Водоканал» в лице в лице исполняющего обязанности директора В.В. Семичева.

Сведения о заявителе:

Государственное предприятие Калининградской области «Водоканал», ОГРН 1023900591626.

Юридический адрес: 236023, г. Калининград, Советский пр-кт, д. 107.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:02:290006:34	4 932 960,00	1 809 000,00

<p>Местоположение: Калининградская область, Гвардейский р-н, пос. Островское, 2а</p> <p>земельный участок категории земель: земли населенных пунктов</p> <p>- для размещения туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, под базу отдыха</p>		
--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:290006:34 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 27.11.2020 № НИ-808/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-071220-3-КД от 16.12.2020 подписанное экспертом М.А. Румянцевым, утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Калининградской области.

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») Е.В. Биркле отметила, что в Отчете от 27.11.2020 № НИ-808/2020 не выполнены требования подпункта «в» пункта 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) , утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО № 7).

Согласно основным выводам относительно рынка недвижимости оцениваемый земельный участок относится к земельным участкам рекреационного назначения (стр. 28). В рамках настоящего отчета оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости.2018. под редакцией Лейфер Л. А. согласно данному справочнику земельный участок относится к 5 классу.

При анализе фактических данных рассмотрены земельные участки, относящиеся к другому сегменту (для размещения гостиниц и жилых домов – аналоги № 1, 4, 5, 6, 7, 11, 12), что соответствует 2 классу.

Таким образом, в выборку фактических данных о ценах сделок/предложений не обосновано включены объекты из сегмента рынка, отличного от сегмента рынка объекта оценки.

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

Сегмент рынка, к которому относятся объекты-аналоги № 1, 4, 5 не соответствует сегменту рынка объекта оценки. Объект оценки относится к 5 сегменту (отдых (рекреация), о чем оценщиком сделан вывод на странице 28. Разрешенное использование аналогов № 1, 4 – для среднеэтажной застройки, соответствует сегменту № 2 (Жилая застройка). Разрешенное использование аналога № 5 – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживания их объектов, соответствует сегменту № 6 (Производственная деятельность). Согласно ФСО 7 объекты - аналоги и объект оценки должны относиться к одному сегменту рынка.

Оценщиком была выполнена корректировка на вид разрешенного использования на основании сборника рыночных корректировок под редакцией Яскевича Е. Е. Для аналога № 1 корректировка составила 0,284, что привело к снижению удельного показателя стоимости объекта – аналога № 1 с 529,73 руб./кв.м. до 150,44 руб./кв.м. Помимо данной корректировки был выполнен ряд и других понижающих корректировок, что привело к существенному снижению удельного показателя стоимости объекта – аналога № 1 на 82,6%. Изначальная стоимость объекта-аналога № 1 составляла 866,55 рублей и после выполненных корректировок составила 150,44 руб./кв.м. Для аналога № 4 стоимость снизилась на 73,6%, для аналога № 5 на 60,44%. Такое снижение при проведении расчетов признается существенным. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфер Л. А. в разделе важная информация (страница 70 том 1 земельные участки) авторы обращают внимание на то, что использование корректировок ограничено для объектов, существенно отличающихся друг от друга по тем или иным параметрам сравнения. Использование корректирующего коэффициента, большего по значению, чем на +/- 30%, может говорить о том, что использование таких объектов в качестве объектов аналогов не рекомендуется. Суммарное значение корректировок для аналогов №№ 1, 4, 5 составляет более 30% от цены сделки/предложения на продажу, однако оценщик не обосновал такое значение суммарной корректировки, и не аргументировал возможность позиционирования таких объектов в качестве аналогов объекта оценки. Соответственно, аналоги подобраны некорректно.

Кроме того, корректировка по сборнику Яскевича Е. Е. не отражает реалии рынка Калининградского региона. Калининградский регион в мониторинге рынка при создании сборника участие не принимал.

Не выполнены требования подпункта «д» пункта 11 ФСО № 7.

Диапазон цен по результатам анализа рынка (стр. 28.) определен оценщиком от 80 до 330 руб./кв.м. Однако, в указанный диапазон попадают лишь 5 объектов (№ № 6, 10-13) из таблицы № 7. Остальные объекты из выборки (№№ 1-5, 7-9) оценщиком не проанализированы, причины их включения в выборку не указаны. При этом по

данным таблица № 7 (стр. 26-27), максимальное значение соответствует 3468 руб./кв.м.

Таким образом, выводы о диапазоне цен в сегменте рынка объекта оценки не обоснованы, рыночными данными не подтверждены, не позволяют пользователю отчета об оценке установить находится ли определенная в отчете рыночная стоимость в диапазоне рыночных данных или нет.

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

М.А. Румянцев разъяснил по существу замечания высказанные представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

А.Н. Есина разъяснила по существу замечания высказанные представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:290006:34 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич - 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 Росреестра от 20.08.2020 № П/0311, отклонить заявление ГП КО «Водоканал», ОГРН 1023900591626, в лице исполняющего обязанности директора В.В. Семичева об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:290006:34.

2. О рассмотрении заявления ООО «ЭкоБлок 39», ОГРН 1083925004646, поступившего в комиссию 01.02.2021 вх. № 20.

Докладчик – С.Т. Мазепа.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «ЭкоБлок 39» в лице представителя по доверенности П.Н. Агаева.

Сведения о заявителе:

ООО «ЭкоБлок 39, ОГРН 1083925004646.

Юридический адрес: 238310, Калининградская область, Гурьевский район, поселок Малое Исаково, улица Гурьевская, дом 1, кабинет 11.

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:03:030302:4 Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Малое Исаково, ул. Гурьевская, 1 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под производство строительных материалов, обустройство бытовых и офисных помещений, благоустройство и озеленение, под иными объектами специального назначения	24 452 318,80	4 840 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:030302:4 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 15.01.2021 № ЗУ-832/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-231220-КД от 19.01.2021 подписанное экспертом М.А. Румянцевым, утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Калининградской области.

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

от 15.01.2021 № ЗУ-832/2020 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 «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 39:03:030302:4 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич - за

Симарин Александр Вячеславович – за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Росреестра от 20.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:030302:4 в размере его рыночной стоимости равной 4 840 000,00 (четыре миллиона восемьсот сорок тысяч) рублей.

3. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
25.01.2021 вх. № 13.

Докладчик – С.Т. Мазепа.

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.	39:03:040034:337 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Орловка земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для стоянки сельскохозяйственной техники, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий	16 242 678,90	5 600 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:040034:337 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 24.12.2020 № 170-12-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 24.12.2020 № 170-12-2020 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 «Гурьевский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Гурьевский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:040034:337 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич - за

Симарин Александр Вячеславович - за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Росреестра от 20.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:040034:337 в размере его рыночной стоимости равной 5 600 000,00 (пять миллионов шестьсот тысяч) рублей.

4. О рассмотрении заявления _____ поступившего в комиссию 26.01.2021 вх. № 16.

Докладчик – С.Т. Мазепа.

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.	39:03:010080:112 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, г. Гурьевск, Калининградское шоссе земельный участок категории земель: земли населенных пунктов	4 976 360,00	3 716 000,00

- для размещения станции технического обслуживания с рестораном и хозяйственно-гостиничным комплексом, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов		
---	--	--

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:010080:112 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 19.01.2021 № 21-01-22.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 19.01.2021 № 21-01-22 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 «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 39:03:010080:112 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - за

Гринько Владислав Станиславович – за

Мазепа Сергей Тадеевич - за

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич - за

Симарин Александр Вячеславович - за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Росреестра от 20.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:010080:112 в размере его рыночной стоимости равной 3 716 000,00 (три миллиона семьсот шестнадцать тысяч) рублей.

5. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
21.01.2021 вх. № 6.

Докладчик – С.Т. Мазепа.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:04:010126:829 Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Школьная, 17а земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - занят зданием заготконторы, зданием засолочного пункта и территорией для их обслуживания, для иных видов использования характерных для населенных пунктов	2 125 343,61	1 067 600,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010126:829 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 02.12.2020 № 1129-12/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что в Отчете от 02.12.2020 № 1129-12/20 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 в графе «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка» оценщик указал, что для целей оценки земельный участок рассматривается с учетом наличия инженерных коммуникаций и энергоносителей на дату оценки (стр. 7), что противоречит описанию корректировки на коммуникации (стр. 74), где указано, что объект оценки рассматривается как свободный, наличие и отсутствие коммуникаций не влияет на стоимость.

В расчетной таблице (стр. 70) весовые коэффициенты аналогов № 3, № 4 не соответствуют таблице на стр. 74.

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

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 39:04:010126:829 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – против

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич - 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 Росреестра от 20.08.2020 № П/0311, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010126:829.

б. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию 21.01.2021 вх. № 7.

Докладчик – С.Т. Мазепа.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:04:200003:104 Местоположение: Калининградская обл., Гусевский р-н, пос. Михайлово, ул. Центральная, д. 376 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - магазины, для размещения объектов розничной торговли	1 364 598,00	204 849,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:200003:104 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 13.01.2021 № 03-01/21.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что в представленном Отчете от 13.01.2021 № 03-01/21 нарушены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом

Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

При обосновании вносимых корректировок величина корректировки на условия сделки (скидка на торг) принята в размере - 15,7%, что соответствует неактивному рынку. Согласно данным справочника Лейфер Л.А. (земельные участки, том 1, стр. 48) «для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д. Только после адекватного анализа рыночной информации оценщик может принять решение относительно того, к какому рынку следует отнести оцениваемый объект». В отчете адекватный анализ рыночной информации отсутствует, отнесение объекта оценки к неактивному рынку не обосновано, как и корректировка в размере -15,7%.

На странице 81 приложен принт-скрин аналога № 2, согласно данной информации, объект - аналог расположен в городе Гурьевске, источником информации является сайт domofond. На данном сайте, помимо указания адреса объекта прикладывается и карта месторасположения. Карта в объявлении соответствует поселку Малиновка Гурьевского района. По информации из объявления однозначно установить, что объект расположен в городе Гурьевске не представляется возможным. Соответственно, корректировка на месторасположение в размере 0,61 не обоснована.

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 39:04:200003:104 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – против

Румянцев Марк Альбертович – против

Сабодашев Александр Сергеевич – 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 Росреестра от 20.08.2020 № П/0311, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:200003:104.

7. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию 21.01.2021 вх. № 8.

Докладчик – С.Т. Мазепа.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:04:200003:115 Местоположение: Калининградская обл., Гусевский р-н, пос. Михайлово, ул. Центральная, д. 37 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующую производственную базу по добыче, приготовлению и реализации строительных гравийно-песчаных смесей	1 677 520,90	372 142,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:200003:115 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 13.01.2021 № 04-01/21.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга

недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что в представленном Отчете от 13.01.2021 № 03-01/21 нарушены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

При обосновании вносимых корректировок величина корректировки на условия сделки (скидка на торг) принята в размере - 15,7%, что соответствует неактивному рынку. Согласно данным справочника Лейфер Л.А. (земельные участки, том 1, стр. 48) «для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д. Только после адекватного анализа рыночной информации оценщик может принять решение относительно того, к какому рынку следует отнести оцениваемый объект». В отчете адекватный анализ рыночной информации отсутствует, отнесение объекта оценки к неактивному рынку не обосновано, как и корректировка в размере -15,7%.

На странице 81 приложен принт-скрин аналога № 2, согласно данной информации, объект - аналог расположен в городе Гурьевске, источником информации является сайт domofond. На данном сайте, помимо указания адреса объекта прикладывается и карта месторасположения. Карта в объявлении соответствует поселку Малиновка Гурьевского района. По информации из объявления однозначно установить, что объект расположен в городе Гурьевске не представляется возможным. Соответственно, корректировка на месторасположение в размере 0,61 не обоснована.

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 39:04:200003:115 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – против

Румянцев Марк Альбертович – против
 Сабодашев Александр Сергеевич – 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 Росреестра от 20.08.2020 № П/0311, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:200003:115.

8. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию 21.01.2021 вх. № 9.

Докладчик – С.Т. Мазепа.

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.	39:11:020040:11 Местоположение: Калининградская обл., Правдинский р-н, пгт. Железнодорожный, ул. Коммунистическая, д. 41 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания здания магазина	4 980 383,52	1 390 500,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:020040:11 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 15.12.2021 № 23-01/21.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что в представленном Отчете от 15.01.2021 № 23-01/21 нарушены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

При обосновании вносимых корректировок величина корректировки на условия сделки (скидка на торг) принята в размере – 17,4 %, что соответствует неактивному рынку. Согласно данным справочника Лейфер Л.А. (земельные участки, том 1, стр. 48) «для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д. Только после адекватного анализа рыночной информации оценщик может принять решение относительно того, к какому рынку следует отнести оцениваемый объект». В отчете адекватный анализ рыночной информации отсутствует, отнесение объекта оценки к неактивному рынку не обосновано, как и корректировка в размере -17,4%.

На странице 81 приложен принт-скрин аналога № 2, согласно данной информации, объект - аналог расположен в городе Гурьевске, источником информации является сайт domofond. На данном сайте, помимо указания адреса объекта прикладывается и карта месторасположения. Карта в объявлении соответствует поселку Малиновка Гурьевского района. По информации из объявления однозначно установить, что объект расположен в городе Гурьевске не представляется возможным. Соответственно, корректировка на месторасположение в размере 0,61 не обоснована.

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – против

Мазепа Сергей Тадеевич - против
 Окомелко Наталья Владимировна – против
 Румянцев Марк Альбертович – против
 Сабодашев Александр Сергеевич – 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 Росреестра от 20.08.2020 № П/0311, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:020040:11.

9. О рассмотрении заявления ООО «Водолей», ОГРН 1113926018964, поступившего в комиссию 22.01.2021 вх. № 10.

Докладчик – С.Т. Мазепа.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Водолей» в лице генерального директора Д.С. Жарикова.

Сведения о заявителе:

ООО «Водолей, ОГРН 1113926018964.

Юридический адрес: 238560, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. К. Маркса, 3 а – 21.

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:11:020006:12 Местоположение: Правдинский р-н, пгт. Железнодорожный, ул. Пивзаводская, 3 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - земельный участок фабрик, заводов и комбинатов, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	21 583 467,10	3 900 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:020006:12 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке (далее – Отчет) от 20.12.2020 № 0410-12-20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к Отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-150121-7-КД от 19.01.2021 подписанное экспертом М.А. Румянцевым, утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Калининградской области.

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что в представленном Отчете от 20.12.2020 № 0410-12-20 не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

Оценщиком применено значение понижающей корректировки «на торг» в размере - 18% для неактивного рынка. Вывод об активности/неактивности рынка в отчете не сделан. Анализ соответствующей рыночной информации отсутствует. Рынок земельных участков под производственными объектами в Калининградской области развит.

Глава администрации муниципального образования «Правдинский городской округ» П.Е. Баранов против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:020006:12 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 20.12.2020 № 0410-12-20. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 08.02.2021 № 30).

М.А. Румянцев разъяснил по существу замечания высказанные представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:020006:12 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич - за
Симарин Александр Вячеславович – против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Росреестра от 20.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:020006:12 в размере его рыночной стоимости равной 3 900 000,00 (три миллиона девятьсот тысяч) рублей.

10. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
19.01.2021 вх. № 5.

Докладчик – С.Т. Мазепа

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:15:111603:848 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Правая Набережная земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения коммунальных, складских объектов, склады	4 932 960,00	1 809 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111603:848 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 19.12.2020 № ЗУ-832/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-121220-1-КД от 21.12.2020 подписанное экспертом М.А. Румянцевым, утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Калининградской области.

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») Е.В. Биркле отметила, что в Отчете от 19.12.2020 № ЗУ-832/2020 не выполнены требования пункта 8 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.

Информация о продаже объекта – аналога № 1 (стр. 34) не может быть использована в отчете, так как дата обновления объявления позже 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.

Оценщик не применил корректировку к объекта-аналогам № 1, 2, 4 предположив, что на данных участках строения отсутствуют. Однако, на земельном участке рассматриваемом как объект-аналог № 2 расположено нежилое здание площадью 430,7 кв.м. год постройки 2017 с кадастровым номером 39:15:142101:109. Данная информация в расчетах не учтена, какие-либо пояснения отсутствуют.

Указанные недоработки могут привести к искажению рыночной стоимости объекта оценки. Поэтому рыночная стоимость объекта оценки не может быть принята как достоверная, по состоянию на 27.02.2020 года.

М.А. Румянцев разъяснил по существу замечания высказанные представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

А.Н. Есина разъяснила по существу замечания высказанные представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

О.П. Мушкетова высказалась против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111603:848 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 19.12.2020 № ЗУ-823/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111603:848 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – за
 Мазепа Сергей Тадеевич - против
 Окомелко Наталья Владимировна – за
 Румянцев Марк Альбертович – за
 Сабодашев Александр Сергеевич - против
 Симарин Александр Вячеславович - за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Росреестра от 20.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111603:848 в размере его рыночной стоимости равной 5 966 000,00 (пять миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

11. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
 25.01.2021 вх. № 12.

Докладчик – С.Т. Мазепа

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными 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.	39:15:140402:5 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Старопрегольская набережная, д. 10 А земельный участок категории земель: земли населенных пунктов	13 818 402,40	7 483 000,00

	- под существующие административно-торговое здание, гаражи, склады		
--	--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:140402:5 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости (далее – Отчет) от 25.09.2020 № Н-1321-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № 91/280920/28 от 28.09.2020 подписанное экспертом Н.В. Багно, утвержденное ею же в качестве руководителя региональной экспертной группы по городу Калининграду и Калининградской области саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков».

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») Е.В. Биркле отметила, что в Отчете от 25.09.2020 № Н-1321-2020 не выполнены требования подпунктов «в», «д» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО № 7).

Оценщик не исследовал рынок предложений по продаже земельных участков в сегменте коммерческой недвижимости.

На странице 20 отчета в разделе «Основные выводы» указывает, что в настоящее время рынок коммерческой недвижимости в городе Калининграде развит, наблюдается незначительный рост по количеству предложений, лидером по количеству предложений является областной центр. Однако, анализ фактических данных о ценах предложений в сегменте рынка объектов оценки в Отчете не проведен. На странице 19 отчета представлена таблица из 4-х объектов, которые все использованы в качестве объектов – аналогов при расчетах сравнительным подходом. Анализ данных выборки из 4-х предложений не может являться достаточным для формирования вывода относительно рынка недвижимости, а также диапазона рыночных данных в указанном сегменте.

Сравнительный подход учитывает тенденции рынка недвижимости, в связи с чем, его использование с достаточной степенью достоверности при отсутствии полной рыночной информации не обосновано.

Таким образом, указанный на странице 18 диапазон значений цен на коммерческую недвижимость в г. Калининграде от 800 до 7500 руб. за кв. м

оценщиком не обоснован, фактическими данными анализа рынка не подтвержден. Отсутствуют иные выводы, предусмотренные подпунктом «д» пункта 11 ФСО №7.

Не выполнены в полном объеме требования подпунктов «в», «д» пункта 22 ФСО № 7.

На странице 19 отчета приведена выборка, состоящая из 4-х объявлений о продаже объектов, которые все приняты в качестве объектов-аналогов при проведении расчетов сравнительным подходом (стр. 27), что исключает саму возможность проведения отбора объектов-аналогов. В отчете не описан объем доступных оценщику рыночных данных, а также правила отбора аналогов для проведения расчетов. За указанный оценщиком период предложений на рынке было значительно больше 4-х. Так, по результатам анализа рынка при проведении государственной кадастровой оценки установлено наличие 75-ти земельных участков, относящихся к сегменту «Предпринимательство», при этом непосредственно в городе Калининграде находится 23 земельных участка. Объекты – аналоги представлены на сайте ГБУ КО «ЦКОИМН».

Выбранные для расчета объекты – аналоги не сопоставимы с объектом оценки по ценообразующему фактору «Местоположение». Объекты-аналоги расположены на удалении от центра города на ул. Инженерная, Аллея Смелых, ул. Горького (конец). Объект оценки расположен в районе острова Канта (Кнайпхоф), историко-этнографического и торгово-ремесленного комплекса «Рыбная деревня», здания Кенигсбергской биржи, Кафедрального собора и других достопримечательностей. Объект оценки следовало отнести к зоне культурного и исторического центра (зона I по справочнику оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера). По данному ценообразующему фактору значение повышающей корректировки к объектам - аналогам № 1, № 2, № 4 должно было составить 33% вместо используемого оценщиком значения – 16%, а к объекту - аналогу № 3 – 35% вместо используемого оценщиком значения – 18%.

Кроме того, площадь объекта - аналога № 1 отличается от площади оценки в 13 раз. Данный аналог не сопоставим с объектом оценки по ценообразующему фактору «площадь».

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

Для аналога № 4 на странице 40 отчета приложен принт-скрин, изучив описание и фотографии объекта, был установлен кадастровый номер земельного участка 39:15:142015:1639.

По данным публичной кадастровой карты площадь участка с кадастровым номером 39:15:142015:1639 составляет 1892 кв.м. В объявлении указана площадь в размере 2000 кв.м. (стр. 40). Оценщик не изучил основные характеристики объекта-

аналога и для расчетов принял ошибочную площадь. Данная ошибка привела к тому, что стоимость удельного показателя рыночной стоимости вместо 6 342 руб./кв.м., составила 6 000 руб./кв.м. Указанная ошибка приводит к занижению итоговой стоимости.

Администрация городского округа «Город Калининград», в лице заместителя председателя Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов С.В. Румянцева категорически против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:140402:5 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 25.09.2020 № Н-1321-2020. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 08.02.2021 № 31).

М.А. Румянцев разъяснил по существу замечания высказанные представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:140402:5 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – против
Румянцев Марк Альбертович – за
Сабодашев Александр Сергеевич - 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 Росреестра от 20.08.2020 № П/0311, отклонить заявление _____ в лице представителя по доверенности _____ об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:140402:5.

12. О рассмотрении заявления ООО «Калининград Калий», ОГРН 1023901006128 поступившего в комиссию 25.01.2021 вх. № 11.

Докладчик – С.Т. Мазепа

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Калининград Калий», в лице генерального директора Буржинскаса А.

Сведения о заявителе:

ООО «Калининград Калий», ОГРН 1023901006128.

Юридический адрес: 236016, Калининградская область, город Калининград, площадь Маршала Василевского, дом 2 литер XXXVIII, помещение 42,45-56.

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.	39:15:132504:1 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, площадь Маршала Василевского, д. 2-3 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующее административно-торговое здание	96 315 911,78	49 534 481,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:132504:1 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости (далее – Отчет) от 24.11.2020 № Н-1649-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-171220-КД от 22.12.2020 подписанное экспертом М.А. Румянцевым, утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Калининградской области.

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») Е.В. Биркле отметила, что в Отчете от 24.11.2020 № Н-1649-2020 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 публичной кадастровой карты площадь земельного участка, принятого в качестве объекта-аналога № 3, с кадастровым номером 39:15:142015:1639 составляет 1892 кв.м. В объявлении указана площадь в размере 2000 кв.м. (стр. 40). Оценщик не изучил основные характеристики объекта-аналога и для расчетов принял ошибочную площадь. Данная ошибка привела к тому, что стоимость удельного показателя рыночной стоимости вместо 6 342 руб./кв.м., составила 6 000 руб./кв.м. Указанная ошибка приводит к занижению итоговой стоимости.

Администрация городского округа «Город Калининград», в лице заместителя председателя Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов С.В. Румянцев категорически против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:132504:1 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 24.11.2020 № Н-1649-2020. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 08.02.2021 № 31).

М.А. Румянцев разъяснил по существу замечания высказанные представителем ГБУ КО «ЦКОИМН».

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:132501:1 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
Румянцев Марк Альбертович – за
Сабодашев Александр Сергеевич - за
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 Росреестра от 20.08.2020 № П/0311,

отклонить заявление ООО «Калининград Калий», ОГРН 1023901006128, в лице генерального директора Буржинскаса А. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:132504:1.

13. О рассмотрении заявления
комиссию 25.01.2021 вх. № 14.

поступившего в

Докладчик – С.Т. Мазепа

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителях:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:17:030017:35 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский городской округ, пос. Приморье, ул. Зеленая, д. 4 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - размещение дома индивидуальной жилой застройки	3 741 037,12	1 003 000,00
2.	39:17:030017:10 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский городской округ, пос. Приморье, ул. Лесная, д. 3 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - размещение дома индивидуальной жилой застройки	3 753 054,72	1 003 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:17:030017:35, 39:17:030017:10 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости (далее – Отчет) от 28.02.2020 № Н-0240-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № 91/020320/07 от 03.03.2020 подписанное экспертом Р.К. Трубкиным, утвержденное Н.В. Багно в качестве руководителя региональной экспертной группы по городу Калининграду и Калининградской области саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков».

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») Е.В. Биркле отметила, что в Отчете от 28.02.2020 № Н-0240-2020 не выполнены требования подпунктов «в», «д» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО № 7).

Оценщик не исследовал рынок предложений по продаже земельных участков в сегменте жилой недвижимости.

На стр. 22 отчета в разделе «Основные выводы» указывает, что в настоящее время на рынке жилой недвижимости в Калининградской области наблюдается незначительный рост по количеству предложений, лидером по количеству предложений ЗУ жилой недвижимости является в том числе курортная зона.

Однако, анализ фактических данных о ценах предложений в сегменте рынка объектов оценки фактически не проведен. На стр. 21 отчета представлена таблица из 5 объектов, которые все использованы в качестве объектов – аналогов при расчетах сравнительным подходом. Анализ данных выборки из 5 предложений не может являться достаточным для формирования вывода относительно рынка недвижимости, а также диапазона рыночных данных в указанном сегменте.

Сравнительный подход учитывает тенденции рынка недвижимости, в связи с чем его использование с достаточной степенью достоверности при отсутствии полной рыночной информации не обосновано.

Таким образом, указанный на стр. 20 диапазон значений цен на жилую недвижимость в приморской зоне от 600 до 1700 руб. за кв. м оценщиком не обоснован, фактическими данными анализа рынка не подтвержден. Отсутствуют иные выводы, предусмотренные подпунктом «д» пункта 11 ФСО №7.

Не выполнены в полном объеме требования подпунктов «в», «д» пункта 22 ФСО № 7.

На странице 21 отчета приведена выборка, состоящая из 5-ти объявлений о продаже объектов, которые все приняты в качестве объектов-аналогов при проведении расчетов сравнительным подходом (стр. 28), что исключает саму

возможность проведения отбора объектов-аналогов. В отчете не описан объем доступных оценщику рыночных данных, а также правила отбора аналогов для проведения расчетов. За указанный оценщиком период предложений на рынке было значительно больше 5-ти. Так, по результатам анализа рынка при проведении государственной кадастровой оценки установлено наличие 2180 земельных участков, относящихся к сегменту «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка», при этом расположенных в Светлогорском районе – 70 земельных участков. Все объекты – аналоги представлены на сайте ГБУ КО «ЦКОИМН».

Объекты оценки расположены на расстоянии 500 метров от моря. Объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 расположены на более значительном удалении от моря, чем объект оценки (от 800 до 1000 метров), однако данный фактор при определении стоимости объекта оценки не учтен. К удельным показателям стоимости объектов-аналогов должна быть применена повышающая корректировка.

Глава администрации муниципального образования «Светлогорский городской округ» В.В. Бондаренко против установления в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:17:030017:35 и 39:17:030017:10 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 28.02.2020 № Н-0240-2020. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 05.02.2021 № 28).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

13.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:030017:35 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – против
Румянцев Марк Альбертович – против
Сабодашев Александр Сергеевич - 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 Росреестра от 20.08.2020 № П/0311,

отклонить заявление в лице представителя по доверенности об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:030017:35.

13.2. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:030017:10 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – против
Румянцев Марк Альбертович – против
Сабодашев Александр Сергеевич - 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 Росреестра от 20.08.2020 № П/0311, отклонить заявление в лице представителя по доверенности об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:030017:10.

Заседание объявляется закрытым.

Председательствующий *подпись* С.Т. Мазепа

Секретарь комиссии *подпись* И.В. Бахтина