



**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 № 4
заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости объектов недвижимости
на территории Калининградской области

«26» февраля 2021 г.
15:00

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: - Гринько
общественный помощник Уполномоченного по Владислав
защите прав предпринимателей в Станиславович
Калининградской области
президент Ассоциации «Балтийский деловой - Иванов Александр
клуб» Анатольевич
председатель Правления Калининградского - Окомелко Наталья
регионального отделения Общероссийской Владимировна

- общественной организации «Российское общество оценщиков»
- заместитель министра экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области - начальник департамента недвижимости Министерства экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области, заместитель председателя комиссии представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Калининградской области -
- вице-президент Союза «Калининградская торгово-промышленная палата» -
- Мазепа Сергей Тадеевич
- Румянцев Марк Альбертович
- 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» -
- частно практикующий оценщик -
- заместитель начальника управления земельных отношений администрации городского округа «Город Калининград» -
- Биркле Екатерина Васильевна
- Есина Анастасия Николаевна
- Нечай Наталья Евгеньевна

Отсутствуют на заседании:

- заместитель министра финансов Калининградской области -
- 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» -
- заместитель руководителя Управления Росреестра по Калининградской области -
- заместитель Председателя Правительства Калининградской области -
- Горкин Анатолий Александрович
- Кондакова Татьяна Лазаревна
- Сабодашев Александр Сергеевич
- 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 ООО «Янтарный полимер», ОГРН 1033901821425, поступившего в комиссию 08.02.2021 вх. № 32.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

ООО «Янтарный полимер», ОГРН 1033901821425.

Юридический адрес: 238310, Калининградская область, Гурьевский район, поселок 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, Гусевский р-н, г. Гусев, ул. Победы, 30В земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - занятый производственным цехом по изготовлению полипропиленовой упаковочной тары и территорией для его обслуживания, для размещения производственных зданий	9 782 746,65	3 506 600,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010221:29 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 28.01.2021 № 81-01/21.

ВЫСТУПИЛИ:

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

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

недвижимости» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») Е.В. Биркле отметила, что в Отчете от 28.01.2021 № 81-01/21 не выполнены требования подпункта «б» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Оценщик не применяет корректировку на расположение относительно транспортных магистралей. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, подъездные пути – асфальтовая дорога в хорошем состоянии (стр. 14), расположен в непосредственной близости от автомагистрали. Объекты-аналоги № 3 и № 4 расположены внутриквартально на удалении от автомагистрали. По данным справочника Лейфер Л. А. размер корректировки составляет 25%.

Таким образом, 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».

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:

Гринько Владислав Станиславович – против

Иванов Александр Анатольевич – против

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – против

Румянцев Марк Альбертович – 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 24.08.2020 № П/0311,

отклонить заявление ООО «Янтарный полимер», ОГРН 1033901821425 в лице в представителя по доверенности Моисеева Е.В. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:010221:29.

2. О рассмотрении заявления ООО «Балтпорт» ОГРН 1173926012369, поступившего в комиссию 08.02.2021 вх. № 29.

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, поселок Фурманово, улица Жукова, д. 4.

№ 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 Калининградская область, Нестеровский р-н, пос. Пригородное, ул. Садовая земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - заправка транспортных средств	2 384 453,00	1 294 100,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:08:200004:161 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 28.01.2021 № 86-01/21.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее - ГБУ КО «ЦКОИМН») Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 28.01.2021 № 86-01/21 не соответствует требованиям пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

Точное месторасположение аналога № 3 по данным объявления установить невозможно. Земельный участок расположен в Гурьевском районе, ориентир поселок Васильково, соответственно установить близость к автодороге не представляется возможным. Корректировка на расположение относительно транспортных магистралей к объекту-аналогу № 3 в размере 1,0 не обоснована. В отношении аналога № 3 недостаточно информации, такой аналог не может быть использован в расчетах.

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

Н.В. Окомелко также разъяснила по существу замечания представителя ГБУ КО «ЦКОИМН».

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:

Гринько Владислав Станиславович – против

Иванов Александр Анатольевич – против

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович – 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 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление ООО «Балтпорт», ОГРН 1173926012369 в лице в представителя по доверенности Моисеева Е.В. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:200004:161.

3. О рассмотрении заявления потребительского общества «Черняховское районное потребительское общество» (далее ПО «Черняховское РАЙПО», ОГРН 1023902148478, поступившего в комиссию 02.02.2021 вх. № 22.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ПО «Черняховское РАЙПО», в лице председателя совета С.И. Ивановой.

Сведения о заявителе:

Потребительское общество «Черняховское районное потребительское общество», ОГРН 1023902148478.

Юридический адрес: 238151, Калининградская область, город Черняховск, улица Тельмана, 10.

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.	39:13:010315:1243 Местоположение: Калининградская область, Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Тельмана, 10 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания объектов торговли, для размещения объектов торговли	10 409 767,76	2 404 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:010315:1243 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 20.01.2021 № ЗУ-841/2021.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что Отчет от 20.01.2021 № ЗУ-841/2021 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 «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 39:13:010315:1243 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич – за

Кусков Дмитрий Александрович - за

Мазепа Сергей Тадеевич - за

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович – 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 утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:010315:1243 в размере его рыночной стоимости равной 2 404 000,00 (два миллиона четыреста четыре тысячи) рублей.

4. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
03.02.2021 вх. № 24.

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.	39:13:030902:36 Местоположение: Калининградская область, Черняховский р-н, пос. Покровское земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания магазина, для размещения объектов розничной торговли	3 873 943,00	694 450,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:030902:36 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 20.01.2021 № 52-01/21.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости Е.В. Биркле отметила, что Отчет от 20.01.2021 № 52-01/21 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 «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 39:13:030902:36 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за
 Иванов Александр Анатольевич – за
 Кусков Дмитрий Александрович - за
 Мазепа Сергей Тадеевич - за
 Окомелко Наталья Владимировна – за
 Румянцев Марк Альбертович – 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 24.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:030902:36 в размере его рыночной стоимости равной 694 450,00 (шестьсот девяносто четыре тысячи четыреста пятьдесят) рублей.

5. О рассмотрении заявления поступившего в
 комиссию 08.02.2021 вх. № 26.

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.	39:13:010306:462 Местоположение: Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Льва Толстого, 7 Б земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения летнего кафе, для размещения иных объектов, допустимых в жилых зонах	4 586 290,56	1 568 500,00

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

размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 25.01.2021 № 73-01/21.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 25.01.2021 № 73-01/21 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 «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:

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич – за

Кусков Дмитрий Александрович - за

Мазепа Сергей Тадеевич - за

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович – 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 24.08.2020 № П/0311,

определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:010306:462 в размере его рыночной стоимости равной 1 568 500 (один миллион пятьсот шестьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей.

б. О рассмотрении заявления
08.02.2021 вх. № 27.

поступившего в комиссию

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	39:13:010306:118 Местоположение: Калининградская область, Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Льва Толстого, 7А земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания магазина продовольственных товаров, для размещения объектов розничной торговли	13 275 408,36	4 339 700,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:010306:118 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 25.01.2021 № 72-01/21.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 25.01.2021 № 72-01/21 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 «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:

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич – за

Кусков Дмитрий Александрович - за

Мазепа Сергей Тадеевич - за

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович – 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 24.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:010306:118 в размере его рыночной стоимости равной 4 339 700,00 (четыре миллиона триста тридцать девять тысяч семьсот) рублей.

7. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
08.02.2021 вх. № 34.

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	39:13:010215:1 Местоположение: Калининградская область, Черняховский р-н, пос. Ботаническое земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства, для сельскохозяйственного производства	17 062 200,00	1 480 200,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:010215:1 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 18.01.2021 № 27-01/21.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что в рассматриваемом Отчете от 18.01.2021 № 27-01/21 не выполнены требования подпункта «б» пункта 22, «б» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО № 7) .

Объект оценки относится к сегменту - ««Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», а объект-аналог № 1 к сегменту «Производственная деятельность». Объект оценки и объект аналог № 1 относятся к разным сегментам рынка.

Разрешенное использование аналога № 1 – для сельскохозяйственного производства не соответствует использованию объекта оценки – для ведения личного подсобного хозяйства. Данный аналог некорректно использовать в расчетах.

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

Объект-аналог № 1 и объект оценки не сопоставимы по ценообразующему фактору «разрешенное использование» (стр. 69).

При проверке аналога № 4 был установлен кадастровый номер земельного

участка - 39:02:300003:109. Данный земельный участок находится на праве аренды от 19.12.2016 согласно данным сайта Росреестра. Не применена повышающая корректировка на передаваемые права к стоимости объекта-аналога № 4 (стр.68).

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 стоимость предложения у аналога № 4 в размере 100 000 рублей, не соответствует данным объявления, где указано 120 000 рублей, что приводит к некорректным расчетам и вводит в заблуждение пользователей отчета (стр. 65).

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

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 39:13:010215:1 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – против

Иванов Александр Анатольевич – против

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – против

Румянцев Марк Альбертович – 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 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:13:010215:1.

8. О рассмотрении заявления ООО «Макдоналдс», ОГРН 1027700251754, поступившего в комиссию 12.02.2021 вх. № 36.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

ООО «Макдоналдс», ОГРН 1027700251754.

Юридический адрес: 115054, город Москва, улица Валовая, д. 26.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:15:150517:468 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, площадь Калинина земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - общественное питание	46 621 469,20	20 885 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150517:468 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 22.01.2021 № ЗУ-846/2021.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 22.01.2021 № ЗУ-846/2021 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.

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 39:15:150517:468 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 22.01.2021 № ЗУ-846/2021. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 25.02.2021 № 43).

Переходим к прениям.
Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Гринько Владислав Станиславович – за
Иванов Александр Анатольевич – за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
Румянцев Марк Альбертович – 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 24.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150517:468 в размере его рыночной стоимости равной 20 885 000,00 (двадцать миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.

9. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию 02.02.2021
вх. № 23.

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	39:15:150526:18 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Узловая, 18 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под неоконченное строительство здание склада строительных материалов, выстроенное на 100%, для размещения промышленных объектов	3 334 035,88	1 444 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150526:18 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 22.01.2021 № ЗУ-845/2021.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 22.01.2021 № ЗУ-845/2021 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.

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 39:15:150526:18 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 22.01.2021 № ЗУ-845/2021. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 25.02.2021 № 43).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150526:18 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за
 Иванов Александр Анатольевич – за
 Кусков Дмитрий Александрович - за
 Мазепа Сергей Тадеевич - против
 Окомелко Наталья Владимировна – за
 Румянцев Марк Альбертович – 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 24.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150526:18 в размере его рыночной стоимости равной 1 444 000,00 (один миллион четыреста сорок четыре тысячи) рублей.

10. О рассмотрении заявления индивидуального предпринимателя Былинского Д.А., ОГРНИП 304390502200092 поступившего в комиссию 02.02.2021 вх. № 21.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными индивидуальным предпринимателем Былинским Д.А. в лице представителя по доверенности Самариной Т.А.

Сведения о заявителе:

ИП Былинский Д.А., ОГРНИП 04390502200092.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости	Рыночная стоимость объекта недвижимости
1	39:15:150515:18 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Суворова – ул. Нансена земельный участок категории земель: земли населенных пунктов	15 641 279,19	5 402 000,00

- под торговый центр, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов		
--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150515:18 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 22.01.2021 № ЗУ-844/2021.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что в рассматриваемом Отчете от 22.01.2021 № ЗУ-844/2021 не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299. Дата объявления аналога № 4 - 08.07.2017, в расчетной таблице оценщиком указана дата, соответствующая 31.12.2018, обоснование выбора указанной даты в отчете отсутствует.

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 39:15:150515:18 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 22.01.2021 № ЗУ-844/2021. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 25.02.2021 № 43).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150515:18 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за

Иванов Александр Анатольевич – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович – 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 24.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:150515:18 в размере его рыночной стоимости равной 5 402 000,00 (пять миллионов четыреста две тысячи) рублей.

11. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
08.02.2021 вх. № 25.

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	39:03:080808:59 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Шоссейное, пер. Лесной земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства	15 562 286,20	1 534 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:080808:59 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 01.02.2021 № ЗУ-847/2021.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что в рассматриваемом Отчете от 01.02.2021 № ЗУ-847/2021 не выполнены в полном объеме требования подпункта «д» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Не применена повышающая корректировка к стоимости объектов-аналогов № 5 и № 6 предназначенных для сельскохозяйственного использования (выращивания сельскохозяйственной продукции). Разрешенное использование объектов – аналогов (сельскохозяйственное использование) не соответствует разрешенному использованию объектов оценки (личное подсобное хозяйство). Ценовой сегмент, к которому относятся объекты-аналоги № 5 и № 6 существенно ниже, чем у объекта оценки.

Не применена повышающая корректировка «на местоположение» к объектам-аналогам № 2 и № 3, расположенным в пос. Переславское и к объектам-аналогам № 1 и № 4, расположенным в пос. Кумачево Зеленоградского района. Объект оценки расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, его местоположение лучше, чем местоположение объектов – аналогов, соответственно должна быть применена повышающая корректировка.

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 39:03:080808:59 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – против

Иванов Александр Анатольевич – против

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович – 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 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:080808:59.

12. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию 17.02.2021 вх. № 37.

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	39:17:020014:59 Местоположение: Калининградская область, г. Светлогорск, пер. Первомайский, №3 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки	16 404 742,00	4 923 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:020014:59 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 01.02.2021 № ЗУ-849/2021.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Е.В. Биркле отметила, что в рассматриваемом Отчете от 01.02.2021 № ЗУ-849/2021 нарушены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки

«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299. Объявление о продаже объекта-аналога № 4 содержит противоречивую информацию в части площади земельного участка, поэтому объект, указанный в объявлении, не может использоваться как объект-аналог.

Глава администрации муниципального образования «Светлогорский городской округ» В.В. Бондаренко против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:020014:59 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 01.02.2021 № ЗУ-849/2021. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 24.02.2021 № 41).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:020014:59 в размере его рыночной стоимости:

Гринько Владислав Станиславович – за
Иванов Александр Анатольевич – за
Кондакова Татьяна Лазаревна - за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
Румянцев Марк Альбертович – за
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 24.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:020014:59 в размере его рыночной стоимости равной 4 923 000,00 (четыре миллиона девятьсот двадцать три тысячи) рублей.

13. О рассмотрении заявления ООО «Торговый комплекс «Миля» ОГРН 1143926025143, поступившего в комиссию 08.02.2021 вх. № 33.

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, город Зеленоградск, улица Окружная, д. 7.

№ 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 Калининградская область, Зеленоградский р-н, 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 объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:05:010207:156 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 01.12.2020 № 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 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 01.12.2020 № ЗУ-819/2020 соответствует требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ», в лице председателя правового комитета Д.В. Манукина против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010207:156 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в

соответствии с Отчетом от 02.12.2020 № ЗУ-819/2020. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 25.02.2021 № 44).

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:

Гринько Владислав Станиславович – за
Иванов Александр Анатольевич – против
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
Румянцев Марк Альбертович – 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 24.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010207:156 в размере его рыночной стоимости равной 32 778 000,00 (тридцать два миллиона семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей.

Заседание объявляется закрытым.

Председатель	<i>подпись</i>	Д.А. Кусков
Секретарь комиссии	<i>подпись</i>	И.В. Бахтина