



**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 № 5
заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
на территории Калининградской области

«17» марта 2021 г.
16:00

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

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

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

Присутствовали

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

- заместитель министра экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области - начальник департамента недвижимости Министерства экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области, заместитель председателя комиссии - Мазепа Сергей Тадеевич
- представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Калининградской области - Румянцев Марк Альбертович
- заместитель руководителя Управления Росреестра по Калининградской области - Сабодашев Александр Сергеевич
- заместитель Председателя Правительства Калининградской области - Сибирева Наталья Ильинична
- вице-президент Союза «Калининградская торгово-промышленная палата» - Симарин Александр Вячеславович

Присутствующие на заседании комиссии и не являющиеся членами комиссии:

- частно практикующий оценщик - Березина Татьяна Владимировна
- начальник отдела кадастровой оценки государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» - Биркле Екатерина Васильевна
- генеральный директор ООО «РЦ «Эксперт-Оценка», оценщик - Булгакова Анна Викторовна
- частно практикующий оценщик - Есина Анастасия Николаевна
- заместитель начальника управления земельных отношений администрации городского округа «Город Калининград» - Нечай Наталья Евгеньевна

Отсутствуют на заседании:

- президент Ассоциации «Балтийский деловой клуб» - Иванов Александр Анатольевич
- представитель Союза промышленников и предпринимателей Калининградской области - Кондакова Татьяна Лазаревна

(Регионального объединения работодателей),
директор департамента архитектуры, проектной
документации и земельных отношений общества
с ограниченной ответственностью «АВТОТОР
Холдинг Инвест»

председатель Калининградского регионального - Окомелко Наталья
Сообщества Ассоциации «Русское общество Владимировна
оценщиков»

Председателем заседание объявляется открытым.

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

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О рассмотрении заявления ООО «Турбо Плюс», ОГРН 1033902824449, поступившего в комиссию 19.02.2021 вх. № 39.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Турбо Плюс» в лице в представителя по доверенности Космачевой Е.В.

Сведения о заявителе:

ООО «Турбо Плюс», ОГРН 1033902824449.

Юридический адрес: 236001, Калининградская область, город Калининград, Московский проспект, 203 а.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:15:133205:140 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Московский проспект земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующее здание автосервиса и кафе, для размещения объектов предпринимательской деятельности	19 670 273,09	8 693 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:133205:140 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 12.02.2021 № ЗУ-848/2021.

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-020221-7-КД от 15.02.2021 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» (далее – ГБУ КО «ЦКОИМН») Е.В. Биркле отметила, что в Отчете от 12.02.2021 № ЗУ-848/2021 для аналога № 4 приложен принт-скрин на странице 37, в объявлении отсутствует информация о годе публикации объявления. Интернет-ссылка на публикацию объявления не обеспечена свободным доступом. Такой аналог не может быть использован в расчетах.

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

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 39:15:133205:140 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 12.02.2021 № ЗУ-848/2021. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 17.03.2021 №64).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:133205:140 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кусков Дмитрий Александрович - за
 Мазепа Сергей Тадеевич – против
 Румянцев Марк Альбертович – за
 Сабодашев Александр Сергеевич – за
 Сибирева Наталья Ильинична - против
 Симарин Александр Вячеславович - за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:133205:140 в размере его рыночной стоимости равной 8 693 000,00 (восемь миллионов шестьсот девяносто три тысячи) рублей.

2. О рассмотрении заявления ООО «Латтера Нова», ОГРН 1203900011700, поступившего в комиссию 09.03.2021 вх. № 50.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными ООО «Латтера Нова» в лице представителя по доверенности Романова В.А.

Сведения о заявителе:

ООО «Латтера Нова», ОГРН 1203900011700.

Юридический адрес: 236003, Калининградская область, город Калининград, Большая Окружная улица, дом 17, кабинет 3.

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:15:133008:2448 Калининградская область, г. Калининград ул. Крымская земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (под проектирование и строительство международного выставочного комплекса	65 785 715,80	30 397 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:15:133008:2448 кадастровой стоимости

в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 15.02.2021 № ЗУ-850/2021.

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-150221-1-КД от 17.02.2021 подписанное экспертом М.А. Румянцевым, утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Калининградской области.

Е.В. Биркле отметила, что в представленном Отчете от 15.02.2021 № ЗУ-850/2021 значение удельного показателя рыночной стоимости, определенное оценщиком составляет 1 350,68 руб./кв.м. и находится за пределами диапазона рыночных данных.

Специалистами государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» (далее - ГБУ КО «ЦКОИМН») был проведен анализ рыночной информации для расчетов в качестве объектов аналогов по сегменту 4 «Предпринимательство» было рассмотрено 23 земельных участка в городе Калининграде. По результатам анализа средний удельный показатель цены предложения составил 7 894 руб./кв. м.

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

А.Н. Есина прокомментировала по существу замечания представителя ГБУ КО «ЦКОИМН».

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 39:15:133008:2448 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 15.02.2021 № ЗУ-850/2021. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 17.03.2021 № 64).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:133008:2448 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – за
 Кусков Дмитрий Александрович - против
 Мазепа Сергей Тадеевич – против
 Румянцев Марк Альбертович – за
 Сабодашев Александр Сергеевич – против
 Сибирева Наталья Ильинична - против
 Симарин Александр Вячеславович - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление ООО «Латтера Нова» в лице представителя по доверенности Романова В.А. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:133008:2448.

3. О рассмотрении заявления ООО «КРАСТА», ОГРН 1073906020638, поступившего в комиссию 09.03.2021 вх. № 51.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

ООО «КРАСТА», ОГРН 1073906020638.

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

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:15:110651:271 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Балтийское шоссе, д. 118 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов	9 065 463,52	4 444 000,00

	- для завершения строительства автозаправочной станции и пункта технического обслуживания автомобилей, для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог		
--	---	--	--

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:110651:271 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 05.03.2021 № 17-4/02-2021К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что Отчет от 05.03.2021 № 17-4/02-2021К 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 39:15:110651:271 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 05.03.2021 № 17-4/02-2021К. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 17.03.2021 № 64).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич – против

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич – за

Сибирева Наталья Ильинична - против

Симарин Александр Вячеславович - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление ООО «КРАСТА», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:110651:271.

4. О рассмотрении заявления ООО «Вадиан», ОГРН 1023902147565, поступившего в комиссию 09.03.2021 вх. № 52.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

ООО «Вадиан», ОГРН 1023902147565.

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

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:15:120322:2 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Габайдулина, 26 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующую автозаправочную станцию, для размещения промышленных объектов	10 384 050,60	3 563 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:120322:2 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 03.02.2021 № 17-2/20-2021К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что Отчет от 03.02.2021 № 17-2/20-2021К 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 39:15:120322:2 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 03.02.2021 № 17-2/20-2021К. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 17.03.2021 № 64).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич – против

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич – за

Сибирева Наталья Ильинична - против

Симарин Александр Вячеславович - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление ООО «Вадиян», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:120322:2.

5. О рассмотрении заявления ООО «Вадиан», ОГРН 1023902147565, поступившего в комиссию 09.03.2021 вх. № 53.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

ООО «Вадиан», ОГРН 1023902147565.

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

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:15:141402:8 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, улица Полтавская, д. 2 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под одноэтажное здание АЗС, для размещения объектов характерных для населенных пунктов	4 093 430,46	2 030 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141402:8 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 03.02.2021 № 17-1/02-2021К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 03.02.2021 № 17-1/02-2021К 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 39:15:141402:8 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 03.02.2021 № 17-1/02-2021К. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 17.03.2021 № 64).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич – против

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич – за

Сибирева Наталья Ильинична - против

Симарин Александр Вячеславович - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление ООО «Вадиян», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141402:8.

6. О рассмотрении заявления ООО «Вадиян», ОГРН 1023902147565, поступившего в комиссию 09.03.2021 вх. № 54.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

ООО «Вадиян», ОГРН 1023902147565.

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

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости	Рыночная стоимость объекта недвижимости
1	39:15:141801:1 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под действующую АЗС, для иных видов использования характерных для населенных пунктов	16 861 286,82	9 900 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141801:1 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 05.03.2021 № 17-3/02-2021К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 05.03.2021 № 17-3/02-2021К 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 39:15:141801:1 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 05.03.2021 № 17-3/02-2021К. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 17.03.2021 № 64).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – за
 Кусков Дмитрий Александрович - против
 Мазепа Сергей Тадеевич – против
 Румянцев Марк Альбертович – за
 Сабодашев Александр Сергеевич – за
 Сибирева Наталья Ильинична - против
 Симарин Александр Вячеславович - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление ООО «Вадиан», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:141801:1.

7. О рассмотрении заявления ООО «Транснефтьинвест», ОГРН 1023901645371, поступившего в комиссию 09.03.2021 вх. № 55.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

ООО «Транснефтьинвест», ОГРН 1023901645371.

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

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости	Рыночная стоимость объекта недвижимости
1	39:15:111201:27	12 756 674,00	5 625 000,00

<p>Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Балтийское шоссе, д. 117 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под одноэтажную автозаправочную станцию с навесом и замощениями, для объектов общественно-делового значения</p>		
---	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111201:27 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 05.03.2021 № 17-5/02-2021К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 05.03.2021 № 17-5/02-2021К 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 39:15:111201:27 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 05.03.2021 № 17-5/02-2021К. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 17.03.2021 № 43).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич – против

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич – за
Сибирева Наталья Ильинична - против
Симарин Александр Вячеславович - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление ООО «Транснефтьинвест», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:111201:27.

8. О рассмотрении заявления ООО «Транснефтьинвест», ОГРН 1023901645371, поступившего в комиссию 09.03.2021 вх. № 56.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

ООО «Транснефтьинвест», ОГРН 1023901645371.

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

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:21:030108:104 Местоположение: Багратионовский р-н, пос. Липовка земельный участок категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - под строительство заправочной станции для сельскохозяйственных автомобилей с магазином и сервисным комплексом, для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта	15 294 042,00	3 733 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:21:030108:104 кадастровой стоимости

в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 05.03.2021 № 17/6/02-2021К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 05.03.2021 № 17/6/02-2021К соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич – против

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич – за

Сибирева Наталья Ильинична - против

Симарин Александр Вячеславович - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление ООО «Транснефтьинвест», в лице

представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:21:030108:104.

9. О рассмотрении заявления ООО «Версия-Калининград», ОГРН 1063905059052, поступившего в комиссию 09.03.2021 вх. № 57.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

ООО «Версия-Калининград», ОГРН 1063905059052.

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

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости	Рыночная стоимость объекта недвижимости
1	39:19:010330:135 Местоположение: Калининградская область, г. Пионерский, Калининградское шоссе АЗС на четыре поста земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующее строение и его обслуживание, для иных видов использования характерных для населенных пунктов	6 276 555,00	2 482 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:19:010330:135 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 05.03.2021 № 17/02-2021К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 05.03.2021 № 17/02-2021К 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 «Пионерский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Пионерский городской округ» в адрес комиссии не поступало.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич – против

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич – за

Сибирева Наталья Ильинична - против

Симарин Александр Вячеславович - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление ООО «Версия-Калининград», в лице представителя по доверенности Меджидова Р.Г. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:19:010330:135.

10. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
18.02.2021 вх. № 38.

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	39:10:010008:9 Местоположение: Калининградская область, Полесский р-н, г. Полесск, ул. Заводская, д. 5 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под магазином и обслуживающей территорией, для размещения объектов торговли	2 707 974,00	847 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:10:010008:9 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке об определении рыночной стоимости недвижимого имущества (далее – Отчет) от 15.02.2021 № 53/02-2021К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что в рассматриваемом Отчете от 15.02.2021 № 53/02-2021К 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 объекта – аналога № 1 приложен принт скрин объявления на странице 88, в данном принт-скрине отсутствует ссылка объявления, вырезан только текст объявления (на прочие принт-скрины объявлений, приложенных к отчету, ссылки не обрезаны). Кроме того, в приложенном принт скрине отсутствует номер объявления и дата публикации. Данный аналог был проверен в базе архива «Авито» и было установлено, что дата публикации август 2016 года. Использовать данный аналог при определении рыночной стоимости некорректно ввиду большого срока экспозиции объявления.

Указанные недоработки могут привести к искажению рыночной стоимости объекта оценки. Поэтому рыночная стоимость объекта оценки не может быть принята как достоверная, по состоянию на 01 января 2019 года.

А.В. Булгакова разъяснила по существу замечания высказанные представителем государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости».

Представитель администрации муниципального образования «Полесский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Полесский 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 39:10:010008:9 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – против
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич – против
Румянцев Марк Альбертович – против
Сабодашев Александр Сергеевич – против
Сибирева Наталья Ильинична - против
Симарин Александр Вячеславович - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:10:010008:9.

11. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
20.02.2021 вх. № 40.

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	39:17:010026:125 Местоположение: Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Рябиновая, д. 19 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения индивидуального жилого дома	2 235 337,80	1 201 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010026:125 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 17.02.2021 № 60/02-2021К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что в рассматриваемом Отчете от 17.02.2021 № 60/02-2021К нарушены требования подпункта «б» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Объект-аналог №1 с кадастровым номером 39:17:010009:314 по данным информации Росреестра представлен на праве аренды (последняя регистрационная запись от 09.11.2018 № 39:17:010009:314-39/025/2018-2). К данному аналогу необходимо применить повышающую корректировку на вид права в размере 25%.

Для объекта-аналога № 2 по информации, предоставленной в объявлении, был определен кадастровый номер земельного участка 39:17:010026:35. Также объект - аналог № 2 по данным информации Росреестра представлен на праве аренды (последняя регистрационная запись от 14.03.2007 № 39-39-03/047/2007-046) необходимо выполнить повышающую корректировку в размере 25%.

А.В. Булгакова разъяснила по существу замечания высказанные представителем государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» .

Глава администрации муниципального образования «Светлогорский городской округ» В.В. Бондаренко против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010026:125 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 17.02.2021 № 60/02-2021К.

Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 10.03.2021 № 61).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010026:125 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – против
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич – против
Румянцев Марк Альбертович – за
Сабодашев Александр Сергеевич – против
Сибирева Наталья Ильинична - против
Симарин Александр Вячеславович - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010026:125.

12. О рассмотрении заявления ООО «ФОРΟΣ» ОГРН 1023902004268, поступившего в комиссию 05.05.2021 вх. № 48.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

ООО «ФОРΟΣ» ОГРН 1023902004268.

Юридический адрес: 238750, Калининградская область, город Советск, улица 9 Января, 8-4.

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:16:010708:27 Калининградская область, г. Советск, Калининградское шоссе земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - ремонт автомобилей, для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	594 178,34	83 900,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:16:010708:27 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 25.02.2021 № 63/02-2021К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 25.02.2021 № 63/02-2021К соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:16:010708:27 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич – против

Румянцев Марк Альбертович – за
 Сабодашев Александр Сергеевич – за
 Сибирева Наталья Ильинична - против
 Симарин Александр Вячеславович - за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 5 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 39:16:010708:27 в размере его рыночной стоимости равной 83 900,00 (восемьдесят три тысячи девятьсот) рублей.

13. О рассмотрении заявления
 поступившего в комиссию 04.03.2021 вх. № 46.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:05:010205:340 Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Тургенева, 1б земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для объектов общественно-делового значения, магазины	13 569 674,98	5 920 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010205:340 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 12.02.2021 № 02/02/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что в представленном Отчете от 12.02.2021 № 02/02/2021 не выполнены требования пункта 11 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

Информация об объеме рыночных данных доступных оценщику (страницы 38-48) не подтверждена, не обеспечена свободным доступом, соответствующие приложения к отчету отсутствуют, указанный источник информации не является общедоступным.

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

При проведении корректировки на месторасположение г. Зеленоградск был отнесен к райцентру с развитой промышленностью, в то время как Зеленоградск является городом-курортом в Калининградской области Российской Федерации, является административным центром Зеленоградского (района) городского округа. Применение понижающей корректировки в размере 0,72 к объекту оценки не обоснованно.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки не может быть принята как достоверная, по состоянию на 01.01.2019 года.

Т.В. Березина разъяснила по существу замечания высказанные представителем государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости».

Администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ», в лице заместителя главы администрации С.А. Заболотного против установления в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010207:156 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с Отчетом от 12.02.2021 № 02/02/2021. Письменное мнение администрации прилагается к протоколу (вх. от 17.03.2021 № 66).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010205:340 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – за
 Кусков Дмитрий Александрович - против
 Мазепа Сергей Тадеевич – против
 Румянцев Марк Альбертович – за
 Сабодашев Александр Сергеевич – против
 Сибирева Наталья Ильинична - против
 Симарин Александр Вячеславович - за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 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 39:05:010205:340.

14. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию 25.02.2021 вх. № 42.

Докладчик – Д.А. Кусков.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:14:010128:48 Калининградская область, город Балтийск, в 10 м на юг от дома №4 по улице Дачная земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под жилую застройку-индивидуальную	8 523 821,80	1 876 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:14:010128:48 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке (далее – Отчет) от 03.02.2021 № 0029-02-21.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что в Отчете от 03.02.2021 № 0029-02-21 не выполнены требования подпункта «б» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

В описании корректировки на месторасположение на стр. 72 Оценщик описывает, что месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо, расположены в радиусе 500 метров до береговой линии Балтийского моря и корректировка на месторасположение принята равной нулю. Однако фактически данное заключение не верно. Объект оценки и аналоги №№ 3 и 4 расположены на расстоянии 500 метров от моря. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 5-8 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 в размере 47%.

Кроме того, объект-аналог № 8 расположен в садоводческом некоммерческом товариществе (далее – СНТ), а именно - по адресу: Калининградская область, Балтийский муниципальный район, город Балтийск, СНТ "Балтийский дельфин - 2". Земельные участки, схожего назначения, но расположенные в границах СНТ, продаются дешевле нежели земельные участки в жилых массивах.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки не может быть принята как достоверная, по состоянию на 01.01.2019 года.

Представитель администрации муниципального образования «Балтийский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Балтийский 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 39:14:010128:48 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – против
 Кусков Дмитрий Александрович - против
 Мазепа Сергей Тадеевич – против
 Румянцев Марк Альбертович – против
 Сабодашев Александр Сергеевич – против
 Сибирева Наталья Ильинична - против
 Симарин Александр Вячеславович - против

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:14:010128:48.

15. О рассмотрении заявления ООО «Владимирское», ОГРН 1073906022629, поступившего в комиссию 05.03.2021 вх. № 47.

Докладчик – Д.А. Кусков

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Владимирское», в лице генерального директора Мариночкиной Н.А.

Сведения о заявителе:

ООО «Владимирское», ОГРН 1073906022629.

Юридический адрес: 236010, Калининградская область, город Калининград, Вагоностроительная улица, дом 8а, офис 12.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:02:240005:107 Местоположение: Калининградская область, Гвардейский р-н, пос. Холмы	55 838 933,28	30 421 000,00

земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства индивидуальных жилых домов до 3-х этажей с приусадебными земельными участками для ведения ЛПХ, садоводства, для индивидуальной жилой застройки		
--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:240005:107 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка (далее – Отчет) от 10.02.2021 № 360/1-10/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Е.В. Биркле отметила, что оформление и содержание Отчета от 10.02.2021 № 360/1-10/2020 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 «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 39:02:240005:107 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кусков Дмитрий Александрович - за

Мазепа Сергей Тадеевич – против

Румянцев Марк Альбертович – за

Сабодашев Александр Сергеевич – за

Сибирева Наталья Ильинична - за

Симарин Александр Вячеславович – за

РЕШИЛИ:

в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:240005:107 в размере его рыночной стоимости равной 30 421 000,00 (тридцать миллионов четыреста двадцать одна тысяча) рублей.

Заседание объявляется закрытым.

Председатель

подпись

Д.А. Кусков

Секретарь комиссии

подпись

И.В. Бахтина