



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

№ _____
На № _____ от _____

ПРОТОКОЛ № 19

**заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости объектов недвижимости
на территории Калининградской области**

«22» декабря 2020 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
представитель Союза промышленников и - Кондакова Татьяна
предпринимателей Калининградской области Лазаревна

- (Регионального объединения работодателей),
директор департамента архитектуры, проектной документации и земельных отношений общества с ограниченной ответственностью «АВТОТОР Холдинг Инвест»
- заместитель министра экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области - начальник департамента недвижимости Министерства экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области - Мазепа Сергей Тадеевич
- председатель Правления Калининградского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Окомелко Наталья Владимировна
- представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Калининградской области - Румянцев Марк Альбертович
- заместитель 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:

- начальник отдела кадастровой оценки - оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» - Биркле Екатерина Васильевна
- генеральный директор ООО «К-Авто» - Крутских Евгений Семенович
- оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой - Мелкозеров Александр Владимирович
- заместитель начальника управления земельных отношений администрации городского округа «Город Калининград» - Нечай Наталья Евгеньевна
- заместитель главы администрации муниципального образования «Гусевский городской округ» - Родин Алексей Владимирович

Отсутствуют на заседании:

президент Ассоциации «Балтийский деловой - клуб» - Иванов Александр Анатольевич

Председательствующим заседание объявляется открытым.

На заседании присутствуют 10 членов комиссии в соответствии с частью 17 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» заседание является правомочным.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию 08.12.2020 вх. № 368.

Докладчик – Кусков Д.А.

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.	39:02:020008:1166 Местоположение Калининградская область, Гвардейский р-н, пос. Знаменск, ул. Советская земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства магазина	3 929 300,40	660 500,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:020008:1166 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 04.12.2020 № 1155-12/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке от 04.12.2020 № 1155-12/20 не выполнены требования подпункта «б»

пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. Объект -аналог № 2 является застроенным, имеется строение нежилое здание 400 кв.м., что подтверждается информацией из скриншота объявления (стр. 80) и не сопоставим с объектом оценки по ценообразующему фактору «наличие строений».

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

Оценщик в расчетах (стр. 72) необоснованно применяет понижающую корректировку на местоположение к аналогу № 4 в размере 0,68. Кадастровый номер земельного участка в объявлении отсутствует, проверить местоположение нет возможности. Объект с неподтвержденными характеристиками не может быть использован в качестве аналога в расчетах сравнительным подходом.

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 39:02:020008:1166 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:020008:1166 в размере его рыночной стоимости равной 660 500,00 (шестьсот шестьдесят тысяч пятьсот) рублей.

2. О рассмотрении заявления ООО «Владимирское», ОГРН 1073906022629, поступившего в комиссию 25.11.2020 вх. № 338.

Докладчик – Кусков Д.А.

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 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	55 838 933,28	15 219 000,00

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 от 19.11.2020 № 360-10/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке от 19.11.2020 № 360-10/2020 не выполнены в полном объеме требования подпункта «б» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Значение площадей объектов-аналогов отличаются от площади объекта оценки в 94 - 156 раз, а объектов - аналогов № 17 и № 12 – в 6 и в 17 раз. Такие

объекты не могут быть признаны сопоставимыми по ценообразующему фактору – площадь участка. Оценщиком не в полном объеме изучен сегмент рынка объекта оценки.

Кроме того, оцениваемый земельный участок имеет разрешенное использование – для строительства индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками для ведения ЛПХ. Назначение и характеристики оцениваемого земельного участка предполагают использование его для последующего извлечения выгоды. Подобранные объекты аналоги с назначением под личное подсобное хозяйство не предполагают ведение предпринимательской деятельности. Личное хозяйство и является личным, что подразумевает сельскохозяйственное производство для собственного использования. Назначение оцениваемого земельного участка подразумевает его использование для предпринимательской деятельности (строительства). Так очевидно, что объемы предполагаемой деятельности превышают личные потребности.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки может быть принята как достоверная, по состоянию на 01 января 2019 года.

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 – против
Кондакова Татьяна Лазаревна – против
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – 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» и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой

стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 отклонить заявление ООО «Владимирское», в лице генерального директора Мариночкиной Н.А. об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:240005:107.

3. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
30.11.2020 вх. № 347.

Докладчик – Кусков Д.А.

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.	39:02:020022:9 Местоположение: Калининградская область, Гвардейский р-н, пос. Знаменск, ул. Шоссейная, д. 66 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания здания магазина	1 177 976,80	207 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:020022:9 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 02.11.2020 № 918-11/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отчете об оценке от 02.11.2020 № 918-11/20 не выполнены требования подпункта «б» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. Объект-аналог № 2 является застроенным, имеется строение нежилое здание 400 кв.м., что подтверждается информацией из скриншота объявления (стр. 80) и не сопоставим с объектом оценки по ценообразующему фактору «наличие строений».

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

Оценщик в расчетах (стр. 72) необоснованно применяет понижающую корректировку на местоположение к аналогу № 4 в размере 0,68. Кадастровый номер земельного участка в объявлении отсутствует, проверить местоположение нет возможности. Объект с неподтвержденными характеристиками не может быть использован в качестве аналога в расчетах сравнительным подходом.

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 39:02:020022:9 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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» и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:020022:9 в размере его рыночной стоимости равной 207 000,00 (двести семь тысяч) рублей.

4. О рассмотрении заявления АО «Военторг-Запад», ОГРН 1097847204795, поступившего в комиссию 03.12.2020 вх. № 355.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными АО «Военторг-Запад», в лице представителя по доверенности Кукушкиной О.Н.

Сведения о заявителе:

АО «Военторг-Запад», ОГРН 1097847204795.

Юридический адрес: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 35, корп. 3, литера н.

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.	39:02:010014:26 Местоположение: Калининградская область, Гвардейский р-н, г. Гвардейск, ул. Тельмана земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под магазин, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	6 775 670,25	3 575 200,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:010014:26 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 26.10.2020 № 131-10-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 26.10.2020 № 131-10-2020 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 39:02:010014:26 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - за
 Гринько Владислав Станиславович – за
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за
 Кусков Дмитрий Александрович - за
 Мазепа Сергей Тадеевич - за
 Окомелко Наталья Владимировна – за
 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» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:02:010014:26 в размере его рыночной стоимости равной 3 575 200,00 (три миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч двести) рублей.

5. О рассмотрении заявления поступившего в
 комиссию 03.12.2020 вх. № 360.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:03:010080:112 Местоположение: Калининградская область, Гурьевский район, г. Гурьевск, Калининградское шоссе земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для размещения станции технического	4 976 360,00	2 864 000,00

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

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:010080:112 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 01.12.2020 № 20-12-04.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Решением Калининградского областного суда по делу № 3а-39/2016 от 03.03.2016 кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка была установлена в размере его рыночной стоимости 3 760 000 (три миллиона семьсот шестьдесят тысяч) рублей.

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке от 01.12.2020 № 20-12-04 не выполнены в полном объеме требования подпунктов «в», «д» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО №7).

Оценщик определил сегмент рынка объекта оценки как «Предпринимательство», однако, некорректно исследовал рынок предложений в указанном сегменте (стр. 49-55), включил в выборку сведения о земельных участках из других сегментов (объекты производственного назначения, административно-офисного назначения). Диапазон цен на земельные участки сегмента «Производственная деятельность» значительно ниже. Таким образом, выводы о диапазоне цен по результатам анализа рынка недвижимости (стр. 55) не обоснованы.

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

Объекты - аналоги № 1, № 2, № 4 относятся к сегментам рынка отличным от объекта оценки, не сопоставимы с объектом оценки по ценообразующему фактору «разрешенное использование», что в расчетах не учтено. Таким образом, аналоги подобраны не корректно.

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

Учитывая в расчетах влияние ценообразующего фактора «наличие обременений и ограничений», оценщик применил корректировки, учитывающие, что часть площади объектов - аналогов расположены в зонах с ограниченными

условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ): охранных зонах инженерных коммуникаций и водоохраных зонах.

Охранные зоны инженерных коммуникаций и водоохраные зоны имеют различные ограничения. В отчете не дана оценка возможности использования части участка, попадающей в ту или иную ЗОУИТ, соответственно, корректировки могут отличаться, что может ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке.

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:010080:112 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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» и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:03:010080:112.

6. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
08.12.2020 вх. № 370.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:04:200003:115 Местоположение: Калининградская область, Гусевский р-н, пос. Михайлово, ул. Центральная, д. 37 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - предпринимательство	1 677 520,90	248 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:200003:115 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 02.12.2020 № 1131-12/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета от 02.12.2020 № 1131-12/20 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Объект - аналог № 4 не сопоставим с объектом оценки по ценообразующему фактору «наличие строений на участке», корректировка выполнена не была, такой объект не может быть использован в качестве объекта -аналога.

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

Оценщик в расчетах (стр. 71) необоснованно применяет понижающую корректировку на местоположение к аналогу № 3 в размере 0,68. Данный аналог отнесен оценщиком к III территориальной зоне (райцентры с развитой промышленностью), при этом на стр. 82 скриншота объявления указано, что земельный участок расположен в черте города Черняховска, возможно в той же

территориальной зоне V (прочие населенные пункты), что и объект оценки. Кадастровый номер земельного участка в объявлении отсутствует, проверить местоположение нет возможности. Объект с неподтвержденными характеристиками не может быть использован в качестве аналога в расчетах сравнительным подходом.

Не обоснованно не применена повышающая корректировка «на площадь» к объекта-аналогам №№ 1, 2, 4 в размере 1,14.

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

Представитель администрации муниципального образования «Гусевский городской округ» А.В. Родин возражал против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:200003:115 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 02.12.2020 № 1131-12/20.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:200003:115 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – против
Кондакова Татьяна Лазаревна – против
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – 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», и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:200003:115.

7. О рассмотрении заявления
08.12.2020 вх. № 369.

поступившего в комиссию

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:04:200003:104 Местоположение: Калининградская область, Гусевский р-н, пос. Михайлово, ул. Центральная, д. 376 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания и эксплуатации административного здания, для объектов общественно-делового значения	1 364 598,00	136 500,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:200003:104 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 02.12.2020 № 1130-12/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета от 02.12.2020 № 1130-12/20 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Объект - аналог № 4 не сопоставим с объектом оценки по ценообразующему фактору «наличие строений на участке», корректировка выполнена не была, такой объект не может быть использован в качестве объекта -аналога.

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

Оценщик в расчетах (стр. 71) необоснованно применяет понижающую корректировку на местоположение к аналогу № 3 в размере 0,68. Данный аналог

отнесен оценщиком к III территориальной зоне (райцентры с развитой промышленностью), при этом на стр. 82 скриншота объявления указано, что земельный участок расположен в черте города Черняховска, возможно в той же территориальной зоне V (прочие населенные пункты), что и объект оценки. Кадастровый номер земельного участка в объявлении отсутствует, проверить местоположение нет возможности. Объект с неподтвержденными характеристиками не может быть использован в качестве аналога в расчетах сравнительным подходом.

Не обоснованно не применена повышающая корректировка «на площадь» к объекта-аналогам №№ 1, 2, 4 в размере 1,14.

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

Представитель администрации муниципального образования «Гусевский городской округ» А.В. Родин возражал против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:200003:104 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 02.12.2020 № 1130-12/20.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:200003:104 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – против
Кондакова Татьяна Лазаревна – против
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – 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», и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:200003:104.

8. О рассмотрении заявления ООО «Аграрная инвестиционная компания», ОГРН 1033901815650, поступившего в комиссию 26.11.2020 вх. № 342.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Аграрная инвестиционная компания» в лице представителя по доверенности Васильевой Н.А.

Сведения о заявителе:

ООО «Аграрная инвестиционная компания», ОГРН 1033901815650.

Юридический адрес: 238553, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Васильково, ул. Парковая, д. 22.

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.	39:04:170002:11 Местоположение: Калининградская область, Гусевский р-н, пос. Майское, ул. Лесная, 12 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под нежилое здание – автозаправочную станцию и территорию для его обслуживания	4 868 873,47	898 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:170002:11 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 31.10.2020 № ЗУ-799/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-021020-3-КД от 11.11.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» в Калининградской области.

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 31.10.2020 № ЗУ-799/2020 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 «Гусевский городской округ» А.В. Родин возражал против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:170002:11 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 31.10.2020 № ЗУ-799/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:170002:11 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - за

Мазепа Сергей Тадеевич - за

Окомелко Наталья Владимировна – за

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» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:170002:11 в размере его рыночной стоимости равной 898 000,00 (восемьсот девяносто восемь тысяч) рублей.

9. О рассмотрении заявления ООО «Аграрная инвестиционная компания», ОГРН 1033901815650, поступившего в комиссию 26.11.2020 вх. № 343.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Аграрная инвестиционная компания» в лице представителя по доверенности Васильевой Н.А.

Сведения о заявителе:

ООО «Аграрная инвестиционная компания», ОГРН 1033901815650.

Юридический адрес: 238553, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Васильково, ул. Парковая, д. 22.

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.	39:04:170002:7 Местоположение: Калининградская область, Гусевский р-н, пос. Майское земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - занятый нежилыми зданиями (п. Майское): мастерскими (ул. П.Попова,48), механическими мастерскими (ул. П.Попова, 48 б), пилорамой (ул. Лесная, 11), кузницей (ул. П.Попова, 48 а) и территорией для их обслуживания, для иных видов использования характерных для населенных пунктов	8 502 256,40	2 835 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:170002:7 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 31.10.2020 № ЗУ-800/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-021020-4-КД от 11.11.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» в Калининградской области.

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 31.10.2020 № ЗУ-800/2020 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 «Гусевский городской округ» А.В. Родин возражал против принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером

39:04:170002:7 в размере его рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 31.10.2020 № ЗУ-800/2020.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:170002:7 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – за
Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - за
Мазепа Сергей Тадеевич - за
Окомелко Наталья Владимировна – за
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» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:04:170002:7 в размере его рыночной стоимости равной 2 835 000,00 (два миллиона восемьсот тридцать пять тысяч) рублей.

10. О рассмотрении заявления ООО «Аграрная инвестиционная компания», ОГРН 1033901815650, поступившего в комиссию 26.11.2020 вх. № 341.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Аграрная инвестиционная компания» в лице представителя по доверенности Васильевой Н.А.

Сведения о заявителе:

ООО «Аграрная инвестиционная компания», ОГРН 1033901815650.

Юридический адрес: 238553, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Васильково, ул. Парковая, д. 22.

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.	39:05:060703:495 Местоположение: Калининградская область, Зеленоградский р-н, пос. Холмогоровка земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под телятники, коровники, хранилище жидких кормов, контору, силосные ямы, сенохранилище, склады, для иных видов сельскохозяйственного использования	22 967 636,00	5 131 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:060703:495 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 31.10.2020 № ЗУ-797/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-021020-1-КД от 11.11.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» в Калининградской области.

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета от 31.10.2020 № ЗУ-797/2020 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены в полном объеме требования подпунктов «в» и «д» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО №7).

Оценщик неверно определил сегмент рынка, необоснованно включил в выборку объектов для анализа фактических данных о ценах сделок (предложений), земельные участки с видом разрешенного использования «ЛПХ» и «Ведение садоводства и огородничества» (стр. 24). Рассматриваемый земельный участок относится к сегменту 6 «Производственная деятельность». Информация об объеме рыночных данных доступных оценщику (стр. 24) не подтверждена, не обеспечена свободным доступом, соответствующие приложения к отчету отсутствуют, указанный источник информации не является общедоступным. Выводы

относительно рынка недвижимости (стр. 25) не обоснованы, рыночными данными не подтверждены.

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

Объекты-аналоги (стр. 40) № 1, № 3, № 4, используемые оценщиком для расчета, имеют вид разрешенного использования «ЛПХ», который отличается от сегмента рынка объекта оценки «Сельскохозяйственное производство». Такие объекты не могут быть использованы в качестве аналогов.

Кроме того, в соответствии с Федеральным законом от 07.07.2003 г. N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" земельные участки личного подсобного хозяйства подразумевают возведение любых строений, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства за исключением случаев, когда последние будут направлены на получение выгоды в ходе предпринимательской деятельности. Оцениваемый земельный участок имеет разрешенное использование - под телятники, коровники, хранилище жидких кормов, контору, силосные ямы, сенохранилище, склады (исходя из фотофиксации объекта предполагается его использование по целевому назначению, так как расположены недостроенные объекты капитального строительства). Назначение и характеристики оцениваемого земельного участка предполагают использование его для последующего извлечения выгоды. Подобранные объекты аналоги с назначением под личное подсобное хозяйство не предполагают ведение предпринимательской деятельности. Личное хозяйство и является личным, что подразумевает сельскохозяйственное использование и прочее для собственного использования. Назначение оцениваемого земельного участка подразумевает его использование для реализации деятельности, рассчитанной под использование телятников, коровников, хранилищ жидких кормов, контор, силосных ям, сенохранилищ, складов, реализация данной деятельности на землях личного подсобного хозяйства не допустима, так как очевидно, что объемы предполагаемой деятельности превышают личные потребности. Соответственно объект оценки и аналоги не сопоставимы по назначению, использовать данные аналоги без обоснованных корректирующих коэффициентов на назначение не корректно.

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

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ», в лице заместителя главы администрации Е.А. Смирнова прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:05:060703:495 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 31.10.2020 № ЗУ-797/2020 (вх. № 397 от 22.12.2020).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:060703:495 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – за
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за
 Кусков Дмитрий Александрович - против
 Мазепа Сергей Тадеевич - против
 Окомелко Наталья Владимировна – за
 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» и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:060703:495 в размере его рыночной стоимости равной 5 131 000,00 (пять миллионов сто тридцать одна тысяча) рублей.

11. О рассмотрении заявления ООО «Аграрная инвестиционная компания», ОГРН 1033901815650, поступившего в комиссию 26.11.2020 вх. № 340.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Аграрная инвестиционная компания» в лице представителя по доверенности Васильевой Н.А.

Сведения о заявителе:

ООО «Аграрная инвестиционная компания», ОГРН 1033901815650.

Юридический адрес: 238553, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Васильково, ул. Парковая, д. 22.

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.	39:05:060701:375 Местоположение: Калининградская область,	22 693 439,40	3 244 000,00

	Зеленоградский р-н, пос. Холмогоровка, ул. Лесопарковая, д. 1 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующий торговый центр, для объектов общественно-делового значения		
--	--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:060701:375 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 31.10.2020 № ЗУ-798/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-021020-2-КД от 11.11.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» в Калининградской области.

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета от 31.10.2020 № ЗУ-798/2020 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО №3).

Информация об объеме рыночных данных доступных оценщику (страницы 24, 25) не подтверждена, не обеспечена свободным доступом, соответствующие приложения к отчету отсутствуют, указанный источник информации не является общедоступным.

Таким образом, выводы относительно рынка недвижимости (стр. 26) не обоснованы, рыночными данными не подтверждены

Не выполнены требования пункта 5 ФСО № 3.

В отчете (стр. 42) в описании корректировки на передаваемое право указано, что для аналогов № 2, 4 корректировка введена в размере 1,18. В расчетной таблице на стр. 41 корректировка была проведена для аналога № 4, для аналога № 2 не была выполнена.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ», в лице заместителя главы администрации Е.А. Смирнова прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:05:060701:375 в размере рыночной стоимости в

соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 31.10.2020 № ЗУ-798/2020 (вх. № 398 от 22.12.2020).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:060701:375 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – за
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за
 Кусков Дмитрий Александрович - против
 Мазепа Сергей Тадеевич - против
 Окомелко Наталья Владимировна – за
 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» и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:060701:375 в размере его рыночной стоимости равной 3 244 000,00 (три миллиона двести сорок четыре тысячи) рублей.

12. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
 07.12.2020 вх. № 365.

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	39:05:010602:124 Местоположение: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Малиновка земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под строительство и обслуживание гостиничного комплекса коттеджного типа, для объектов жилой застройки	206 397 055,69	121 266 000,00
---	--	----------------	----------------

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010602:124 рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.11.2020 № ЗУ-811/2020.

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-281020-4-КД от 18.11.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» в Калининградской области.

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что что в отношении представленного отчета от 09.11.2020 № ЗУ-811/2020 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

Не выполнены требования пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО №3).

Информация об объеме рыночных данных доступных оценщику (стр. 24 - 25) не подтверждена, не обеспечена свободным доступом, соответствующие приложения к отчету отсутствуют, указанный источник информации не является общедоступным.

Не выполнены требования пункта 5 ФСО № 3.

Оценщиком было выбрано среднее значение в размере - 13,9%, которое не соответствует выбранному классу объекта и приводит к занижению итоговой стоимости.

Не выполнены требования подпункта «и» пункта 8 ФСО № 3.

Оценщик применял большое количество корректировок, в следствии чего значение общей валовой коррекции превышает допустимые значения и свидетельствует о степени расхождения аналогов с объектом оценки.

В отчете отсутствует описание, которое позволяет пользователю отчета об оценке понять логику использования аналогов, существенно отличающихся от объекта оценки.

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

Оценщиком было принято решение аналог № 1 не корректировать на основании того факта, что общая площадь застройки (указанной в объявлении) менее 3% от общей площади участка. Однако, согласно данным публичной кадастровой карты помимо здания площадью 140 кв.м. и хозяйственного помещения (указанных в объявлении) на участке имеется фундамент. Применение данного аналога без внесения соответствующих корректировок может привести к некорректной итоговой стоимости.

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010602:124 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – за
Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
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», а также пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010602:124 в размере его рыночной стоимости равной 121 266 000,00 (сто двадцать один миллион двести шестьдесят шесть тысяч) рублей.

13. О рассмотрении заявления ООО «Зеленоградск – Транс», ОГРН 1023902055132, поступившее в комиссию 09.12.2020 вх. № 377.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Зеленоградск – Транс», в лице генерального директора Блохина С.И.

Сведения о заявителе:

ООО «Зеленоградск – Транс», ОГРН 1023902055132.

Юридический адрес: 236006, Калининградская область, г. Калининград, Московский проспект, д. 181 Д, помещение 16.

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.	39:05:010602:463 Местоположение: Калининградская область, Зеленоградский р-н, пос. Малиновка земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под строительство сооружений вспомогательного назначения для обслуживания гостиницы, для объектов общественно-делового значения	4 416 105,00	2 603 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010602:463 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.12.2020 № 479-12-20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 09.12.2020 № 479-12-20 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 муниципального образования «Зеленоградский городской округ», в лице заместителя главы администрации Е.А. Смирнова прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного

участка с кадастровым номером 39:05:010602:463 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 09.12.2020 № 479-12-20 (вх. № 396 от 22.12.2020).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010602:463 в размере его рыночной стоимости:

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

РЕШИЛИ:

в соответствии с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010602:463 в размере его рыночной стоимости равной 2 603 000,00 (два миллиона шестьсот три тысячи) рублей.

14. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
 08.12.2020 вх. № 372.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

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

1.	39:05:010125:67 Местоположение: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Тургенева, д. 10в земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания магазина строительных материалов	7 593 445,75	3 874 600,00
----	---	--------------	--------------

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010125:67 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 30.11.2020 № 0014-07-20/3.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 30.11.2020 № 0014-07-20/3 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 муниципального образования «Зеленоградский городской округ», в лице заместителя главы администрации Е.А. Смирнова прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:05:010125:67 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 30.11.2020 № 0014-07-20/3 (вх. № 399 от 22.12.2020).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010125:67 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – за
Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
Румянцев Марк Альбертович – за
Сабодашев Александр Сергеевич – за

Сибирева Наталья Ильинична – против
Симарин Александр Вячеславович – за

РЕШИЛИ:

в соответствии с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:010125:67 в размере его рыночной стоимости равной 3 874 600,00 (три миллиона восемьсот семьдесят четыре тысячи шестьсот) рублей.

15. О рассмотрении заявления АО «Корпорация развития Калининградской области», ОГРН 1043902821577 поступившего в комиссию 02.12.2020 вх. № 350.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными заявления АО «Корпорация развития Калининградской области», в лице генерального директора А.С. Толмачева.

Сведения о заявителе:

АО «Корпорация развития Калининградской области», ОГРН 1043902821577.

Юридический адрес: 236023, Калининградская область, город Калининград, улица Красная, дом 63А.

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.	39:05:050702:299 Местоположение: Калининградская область, Зеленоградский р-н 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 - производственная деятельность, для размещения иных объектов промышленности	3 398 926,58	2 082 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:050702:299 кадастровой стоимости в

размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 28.08.2020 № 3-025-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 28.08.2020 № 3-025-2020 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.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ», в лице заместителя главы администрации Е.А. Смирнова прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:05:050702:299 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 28.08.2020 № 3-025-2020 (вх. от 22.12.2020 № 395).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:050702:299 в размере его рыночной стоимости:

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

РЕШИЛИ:

в соответствии с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером 39:05:050702:299 в размере его рыночной стоимости равной 2 082 304,00 (два миллиона восемьдесят две тысячи триста четыре) рубля.

16. О рассмотрении заявления АО «Корпорация развития Калининградской области», ОГРН 1043902821577, поступившего в комиссию 02.12.2020 вх. № 351.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными заявлением АО «Корпорация развития Калининградской области», в лице генерального директора А.С. Толмачева.

Сведения о заявителе:

АО «Корпорация развития Калининградской области», ОГРН 1043902821577.

Юридический адрес: 236023, Калининградская область, город Калининград, улица Красная, дом 63А.

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.	39:05:051215:158 Местоположение: Калининградская область, Зеленоградский р-н, в районе поселков Луговское, Привольное, Новосельское 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 промышленные предприятия и коммунально-складские организации II-V классов санитарной классификации	5 342 457,80	2 278 000,00
2.	39:11:060006:127 Местоположение: Калининградская область, Правдинский р-н, поселок Курортное 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 - производственная деятельность	2 718 613,80	1 277 000,00

3.	39:11:060006:135 Местоположение: Калининградская область, Правдинский р-н, поселок Курортное 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 - производственная деятельность	55 118 771,08	22 164 000,00
----	--	---------------	---------------

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:05:051215:158, 39:11:060006:127, 39:11:060006:135 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 28.08.2020 № 3-024-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 28.08.2020 № 3-025-2020 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.

Администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ», в лице заместителя главы администрации Е.А. Смирнова прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:05:051215:158 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 28.08.2020 № 3-024-2020 (вх. № 400 от 22.12.2020).

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

16.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:051215:158 в размере его рыночной стоимости:

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

РЕШИЛИ:

в соответствии с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:05:051215:158 в размере его рыночной стоимости равной 2 278 000,00 (два миллиона двести семьдесят восемь тысяч) рублей.

16.2. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:060006:127 в размере его рыночной стоимости:

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

РЕШИЛИ:

в соответствии с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:060006:127 в размере его рыночной стоимости равной 1 277 000,00 (один миллион двести семьдесят семь тысяч) рублей.

16.3. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:060006:135 в размере его рыночной стоимости:

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

РЕШИЛИ:

в соответствии с частью 1 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:060006:135 в размере его рыночной стоимости равной 22 164 000,00 (двадцать два миллиона сто шестьдесят четыре тысячи) рублей.

17. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
 24.11.2020 вх. № 331.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:11:020040:11 Местоположение: Калининградская область, Правдинский р-н, пгт. Железнодорожный, ул. Коммунистическая, д. 41 земельный участок категории земель: земли	4 980 383,52	1 311 600,00

	населенных пунктов - для обслуживания здания магазина		
--	--	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:020040:11 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 16.10.2020 № 865-10/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета от 16.10.2020 № 865-10/20 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Оценщик некорректно применяет корректировку на местоположение к аналогу № 1, относит к III территориальной зоне (райцентры с развитой промышленностью), однако на стр. 82 объявления скриншота указано что земельный участок расположен в городе Гурьевск (относится к II территориальной зоне (населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра)). Вместе с тем, в отчетах об оценке № 1155-12/20; № 918-11/20 которые рассматривались на заседании комиссии ранее, аналог № 1 был отнесен оценщиком ко II территориальной зоне.

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

Оценщик в расчетах (стр. 71) необоснованно применяет понижающую корректировку на местоположение к аналогу № 4 в размере 0,85. Данный аналог отнесен оценщиком к III территориальной зоне (райцентры с развитой промышленностью), при этом на стр. 82 скриншота объявления указано, что земельный участок расположен в черте города Черняховска, возможно в той же территориальной зоне V (прочие населенные пункты), что и объект оценки. Кадастровый номер земельного участка в объявлении отсутствует, для точной информации проверить место положения нет возможности. Объект с неподтвержденными характеристиками не может быть использован в качестве аналога в расчетах сравнительным подходом.

Оценщик не обоснованно применяет понижающую корректировку «на торг» в размере 20% к объектам аналога № 1, 2, 3, 4 для неактивного рынка. При этом на стр. 76 приводит сведения по результатам анализа рынка для Нестеровского района, однако объект оценки расположен в Правдинском районе. Вывод в

отношении неактивного рынка не обоснован. Кроме того, минимальный показатель из таблицы № 149 (стр.76) составляет 10,1%, а не 20% как указывает оценщик.

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

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

Горкин Анатолий Александрович -против
 Гринько Владислав Станиславович – против
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за
 Кусков Дмитрий Александрович – против
 Мазепа Сергей Тадеевич - против
 Окомелко Наталья Владимировна – за
 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» и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:11:020040:11.

18. О рассмотрении заявления ООО «Сельхозпредприятие Пригородное» ОГРН 1033900000441, поступившего в комиссию 03.12.2020 вх. № 361.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными ООО «Сельхозпредприятие Пригородное», в лице представителя по доверенности Дойникова М.В.

Сведения о заявителе:

ООО «Сельхозпредприятие Пригородное», ОГРН 1033900000441.

Юридический адрес: 238010, Калининградская область, Нестеровский район, поселок Пригородное.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:08:200004:5 Местоположение: Калининградская область, Нестеровский район, пос. Пригородное, ул. Садовая земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под коровник на 200 голов, для иных видов использования характерных для населенных пунктов	2 529 478,26	395 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:200004:5 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 29.10.2020 № 310-10/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке от 29.10.2020 № 310-10/20 не выполнены требования подпункта «в» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

По результатам анализа наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки установлено в соответствии с его назначением - для сельскохозяйственного производства. Оценщик необоснованно отнес объект оценки к сегменту «земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства» (стр. 31). Фактически оцениваемый земельный участок принадлежит юридическому лицу и предназначен для коммерческой деятельности, следовательно он не может использоваться для личных целей. Объекты-аналоги подобраны из другого сегмента рынка.

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.

В расчетах оценщик не применил корректировку на назначение, при этом разрешенное использование объекта оценки отличается от разрешенного использования объектов – аналогов.

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 39:08:200004:5 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович -против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович – против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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», а также пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:200004:5 в размере его рыночной стоимости равной 395 000,00 (триста девяносто пять тысяч) рублей.

19. О рассмотрении заявления ООО «Сельхозпредприятие Пригородное» ОГРН 1033900000441, поступившего в комиссию 03.12.2020 вх. № 362.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными ООО «Сельхозпредприятие Пригородное», в лице представителя по доверенности Дойникова М.В.

Сведения о заявителе:

ООО «Сельхозпредприятие Пригородное», ОГРН 1033900000441.

Юридический адрес: 238010, Калининградская область, Нестеровский район, поселок Пригородное.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:08:320002:10 Местоположение: Калининградская область, Нестеровский район, пос. Чернышевское, ул. Калининградская земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под телятник на 336 голов, под коровник на 200 голов, для иных видов использования характерных для населенных пунктов	3 719 227,52	670 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:320002:10 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 29.10.2020 № 311-10/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке от 29.10.2020 № 311-10/20 не выполнены требования подпункта «в» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

По результатам анализа наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки установлено в соответствии с его назначением - для сельскохозяйственного производства. Оценщик необоснованно отнес объект оценки к сегменту «земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства» (стр. 31). Фактически оцениваемый земельный участок принадлежит юридическому лицу и предназначен для коммерческой деятельности, следовательно он не может использоваться для личных целей. Объекты-аналоги подобраны из другого сегмента рынка.

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

В расчетах оценщик не применил корректировку на назначение, при этом разрешенное использование объекта оценки отличается от разрешенного использования объектов – аналогов.

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 39:08:320002:10 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович -против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович – против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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», а также пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:320002:10 в размере его рыночной стоимости равной 670 000,00 (шестьсот семьдесят тысяч) рублей.

20. О рассмотрении заявления Ятманкина В.А., поступившего в комиссию 09.12.2020 вх. № 376.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными Ятманкиным В.А.

Сведения о заявителе:

Ятманкин Вадим Анатольевич.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:08:010028:323 Местоположение: Калининградская область, г. Нестеров, ул. Черняховского, ориентир дом №54 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - магазины	1 675 640,40	526 800,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:010028:323 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 04.12.2020 № 1154-12/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке от 04.12.2020 № 1154-12/2020 не выполнены в полном объеме требования «д» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. Оценщик для расчета стоимости объекта оценки использовал аналоги, которые наименее схожи по своим физическим характеристикам. Объект-аналог № 4 отнесен оценщиком к III территориальной зоне (Райцентры с развитой промышленностью), однако на стр. 86 объявления скриншота указано, что земельный участок расположен в черте города Черняховска, а не в самом городе Черняховске, то есть в территориальной зоне V (прочие населенные пункты). Применение понижающей корректировки в размере 0,85 (стр. 74-75) к объекту - аналогу № 4 не обосновано.

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 объявлении об объекте-аналоге № 3 не представлена информация о правах на земельный участок, однако в расчетах (стр. 74) указано, что он в собственности. Кадастровый номер отсутствует. Таким образом информация о правах объекта – аналога № 3 не подтверждена.

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

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:010028:323 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович -против
Гринько Владислав Станиславович – за
Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович – против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
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», а также пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:08:010028:323 в размере его рыночной стоимости равной 526 800,00 (пятьсот двадцать шесть тысяч восемьсот) рублей.

21. О рассмотрении заявления ООО «К-авто», ОГРН 1093925029736, поступившего в комиссию 03.12.2020 вх. № 363.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «К-авто» в лице генерального директора Крутских Е.С.

Сведения о заявителе:

ООО «К-авто», ОГРН 1093925029736.

Юридический адрес: 236006, Калининградская область, г. Калининград, Московский проспект, д. 173.

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.	39:15:132804:8 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, Московский пр-кт, 173 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под существующий автотехцентр, включающий административно-бытовое здание и здание бытового обслуживания	19 939 821,44	11 045 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:132804:8 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 18.11.2020 № 429/11-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 18.11.2020 № 429/11-2020К соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» в лице заместителя начальника управления земельных отношений Н.Е. Нечай возражала в установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:15:132804:8 в соответствии с отчетом об оценке от 18.11.2020 № 429/11-2020К (вх. от 22.12.2020 № 401).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:132804:8 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против
 Окомелко Наталья Владимировна – за
 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» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:132804:8 в размере его рыночной стоимости 11 045 000,00 (одиннадцать миллионов сорок пять тысяч) рублей.

22. О рассмотрении заявления ООО «Аграрная инвестиционная компания», ОГРН 1033901815650, поступившего в комиссию 26.11.2020 вх. № 339.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами представленными ООО «Аграрная инвестиционная компания» в лице представителя по доверенности Васильевой Н.А.

Сведения о заявителе:

ООО «Аграрная инвестиционная компания», ОГРН 1033901815650.

Юридический адрес: 238553, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Васильково, ул. Парковая, д. 22.

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.	39:09:020402:29 Местоположение: Калининградская область, Озерский р-н, пос. Садовое, пер. Парковый, 70 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для обслуживания комплекса зданий мехдвора	10 414 142,12	3 636 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:09:020402:29 кадастровой стоимости в

размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 31.10.2020 № ЗУ-801/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

В дополнение к отчету представлено положительное экспертное заключение № ЭП-021020-5-КД от 11.11.2020 подписанное экспертом Румянцевым М.А., утвержденное им же в качестве регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» в Калининградской области.

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 31.10.2020 № ЗУ-801/2020 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 «Озерский городской округ» на заседание комиссии не явился, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом, мнение в письменной форме от администрации муниципального образования «Озерский 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 39:09:020402:29 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:09:020402:29 в размере его рыночной стоимости 3 636 000,00 (три миллиона шестьсот тридцать шесть тысяч) рублей.

23. О рассмотрении заявления АО «Военторг-Запад», ОГРН 1097847204795, поступившего в комиссию 03.12.2020 вх. № 357.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными АО «Военторг-Запад», в лице представителя по доверенности Кукушкиной О.Н.

Сведения о заявителе:

АО «Военторг-Запад», ОГРН 1097847204795.

Юридический адрес: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 35, корп. 3, литера Н.

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.	39:14:010607:18 Местоположение: Калининградская область, Балтийский городской округ, г. Балтийск, проспект Ленина, № 31б земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - магазины, для размещения объектов торговли	5 445 924,24	1 672 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:14:010607:18 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 28.10.2020 № НД-ЗУ 08/931.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке от 28.10.2020 № НД-ЗУ 08/931 не выполнены требования подпунктов

«г» и «д» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости не проведен. Данные, приведенные в таблице на стр. 26 отчета, не являются анализом, и не подтверждены источником информации. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (стр. 26 -27) не обоснованы, рыночными данными не подтверждены.

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

Оценщик в расчетах не применяет повышающую корректировку на расположение относительно транспортных автомагистралей, а также на наличие либо отсутствие прямых подъездных путей. Данные факторы влияют на рынок земельных участков, о чем указывает оценщик на стр. 45-46.

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 39:14:010607:18 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером 39:14:010607:18 в размере его рыночной стоимости равной 1 672 000,00 (один миллион шестьсот семьдесят две тысячи) рублей.

24. О рассмотрении заявления
09.12.2020 вх. № 375.

поступившего в комиссию

Докладчик – Кусков Д.А.

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:14:010140:103 Местоположение: Калининградская область, г. Балтийск, в 38 метрах на северо-восток от жилого дома № 5 Б по ул. Боткина земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства	3 938 604,00	1 081 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:14:010140:103 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 27.11.2020 № 452/11-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 27.11.2020 № 452/11-2020К соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Представитель администрации муниципального образования «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 39:14:010140:103 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:14:010140:103 в размере его рыночной стоимости 1 081 000,00 (один миллион восемьдесят одна тысяча) рублей.

25. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
09.12.2020 вх. № 374.

Докладчик – Кусков Д.А.

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

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

1.	39:14:010104:21 Местоположение: Калининградская область, г. Балтийск, в 44 метрах на север от жилого дома №9 по ул. Боткина земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства	3 113 010,00	1 081 000,00
----	---	--------------	--------------

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:14:010104:21 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 27.11.2020 № 451/11-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 27.11.2020 № 451/11-2020К соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Представитель администрации муниципального образования «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 39:14:010104:21 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

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» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:14:010104:21 в размере его рыночной стоимости 1 081 000,00 (один миллион восемьдесят одна тысяча) рублей.

26. О рассмотрении заявления АО «Военторг-Запад», ОГРН 1097847204795, поступившего в комиссию 03.12.2020 вх. № 356.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами, представленными АО «Военторг-Запад», в лице представителя по доверенности Кукушкиной О.Н.

Сведения о заявителе:

АО «Военторг-Запад», ОГРН 1097847204795.

Юридический адрес: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 35, корп. 3, литера Н.

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.	39:15:121550:45 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Шиллера, 3А земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под административно-производственное здание ателье № 2	8 248 671,60	4 051 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121550:45 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 26.10.2020 № НД-ЗУ 08/930.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке от 28.10.2020 № НД-ЗУ 08/930 не выполнены требования подпунктов «г», «д» пункта 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО № 7).

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости не проведен. Данные, приведенные в таблице на стр. 26 отчета, не являются анализом, и не подтверждены источником информации. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (стр. 26-27) не обоснованы, рыночными данными не подтверждены.

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

Оценщиком не корректно подобраны аналоги по ценообразующему фактору «местоположение». Объект оценки расположен в Центральном районе ул. Шиллера, самом дорогом районе, историческом центре. Необоснованно отобраны для расчетов объекты аналоги, расположенные в Гурьевском районе в населённых пунктах ближайшей окрестности к областному центру.

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

Оценщик в расчетах не применяет повышающую корректировку на расположение относительно транспортных автомагистралей, а также на наличие либо отсутствие прямых подъездных путей. Данные факторы влияют на рынок земельных участков, о чем указывает оценщик на стр. 51-53. Объект оценки с прямыми подъездными путями расположен на ул. Шиллера. Оценщик, на стр. 53 - 54 указывает что все объекты находятся в непосредственной близости от автодорог (первая линия). Согласно сведениям публичной кадастровой карты, информация на стр. 39 - 46; 61-68 аналоги №№ 2, 3 расположены не на основной автомагистрали, прямые подъездные пути отсутствуют.

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121550:104 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – против

Кондакова Татьяна Лазаревна – против

Кусков Дмитрий Александрович - против
 Мазепа Сергей Тадеевич - против
 Окомелко Наталья Владимировна – 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», и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление АО «Военторг-Запад», в лице представителя по доверенности Кукушкиной О.Н об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121550:104.

27. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
 09.12.2020 вх. № 373.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:15:121325:125 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Карла Маркса земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под торговый павильон и строительство административно-торгового центра	8 743 045,50	7 420 000,00
2.	39:15:121325:129 Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Карла Маркса земельный участок категории земель: земли	1 946 781,99	750 000,00

	населенных пунктов - под благоустройство территории и устройство автостоянки для существующих торговых павильонов по ул. К. Маркса, 10		
--	---	--	--

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:15:121325:125, 39:15:121325:129 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 09.12.2020 № 03/12/2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в представленном отчете об оценке от 09.12.2020 № 03/12/2020 не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

Оценщик, составивший отчет об оценке в расчетах не применил корректировки: на линию расположения относительно дороги объекта оценки и сопоставимых аналогов, а также наличия, либо отсутствия прямых подъездных путей. К аналогам № 5, № 6, № 7, расположенных на второй линии и не имеющих подъездных путей с твердым покрытием не применил повышающие корректировки. Данные факторы оказывают значительное влияние на стоимость земельных участков коммерческого назначения (под торговлю).

Представитель администрации городского округа «Город Калининград» в лице заместителя начальника управления земельных отношений Н.Е. Нечай возражала в установлении кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121325:125, 39:15:121325:129 в соответствии с отчетом об оценке от 09.12.2020 № 03/12/2020 (вх. от 22.12.2020 № 401).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

27.1 ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:15:121325:125 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за

Кусков Дмитрий Александрович - против

Мазепа Сергей Тадеевич - против

Окомелко Наталья Владимировна – за

Румянцев Марк Альбертович – за

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, (руб.)
1.	39:16:010526:8 Местоположение: Калининградская обл., г. Советск, Калининградское шоссе, дом №16 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации нежилых строений	18 892 956,71	3 553 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:16:010526:8 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости от 30.11.2020 № 223/11-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета от 30.11.2020 № 223/11-2020 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

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

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

Наиболее типичное значение срока экспозиции по данным отчета соответствует 18 мес. из диапазона от 6 до 24 мес., при этом источник информации в отчете не указан. Отсутствует проверка актуальности аналогов на дату оценки со сроком экспозиции выше среднего. Таким образом, выводы относительно рынка недвижимости (стр. 40) не обоснованы, рыночными данными не подтверждены.

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

На стр. 55 приложен принт скрин аналога № 1 дата объявления 6 августа, в расчетной таблице на стр. 47 в условиях рынка (время продажи) указан 2018 год. Данный аналог был проверен в базе объявлений архив «Авито» (<https://ruads.org/>) по номеру объявления, было установлено, что дата объявления август 2020 года,

также было выявлено, что данный участок выставлялся на продажу только в 2020 году и ранее не продавался.

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

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:16:010526:8 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – против
 Кондакова Татьяна Лазаревна – против
 Кусков Дмитрий Александрович - против
 Мазепа Сергей Тадеевич - против
 Окомелко Наталья Владимировна – 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», и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление _____, в лице представителя по доверенности _____ об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:16:010526:8.

29. О рассмотрении заявления _____ поступившего в комиссию
 04.12.2020 вх. № 364.

Докладчик – Кусков Д.А.

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.	39:16:010806:17 Местоположение: Калининградская область, г. Советск, Калининградское шоссе, д. 42 земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для строительства оптово-розничной торговой базы	9 396 880,50	7 000 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:16:010806:17 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 18.11.2020 № 319-11/20.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета от 18.11.2020 № 319-11/20 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

При анализе фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (стр. 26-28) были рассмотрены 15 объектов. В отчете отсутствует информация о правилах отбора аналогов для расчетов. При определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода были использованы 3 аналога.

Результаты анализа рынка недвижимости (стр. 26-28) в сегменте объекта оценки не обоснованы, фактическими рыночными данными не подтверждены, наименования открытых источников из которых оценщиком была получена информация не указаны. Оценщиком не описан весь объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах, правила их отбора для использования в расчетах не указаны.

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

В отчете на стр. 40 указано, что величина корректировки на площадь была определена по данным справочника оценщика недвижимости-2018 под ред. Лейфера Л. А. (таблица 34 стр. 101). Оценщиком использованы неверные значения корректировок «на площадь» к объектам – аналогам № 1 и № 3. Использование

ошибочных значений корректировок приводит к некорректной итоговой стоимости.

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 39:16:010806:17 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – против
Кондакова Татьяна Лазаревна – против
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – 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», и пунктом 14 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:16:010806:17.

30. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию 07.12.2020 вх. № 367.

Докладчик – Кусков Д.А.

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.	39:17:040004:32 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский р-н, пос. Донское земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - размещение индивидуального жилого дома	8 606 720,50	758 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:040004:32 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 16.11.2020 № Н.2020-10-36.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета от 16.11.2020 № Н.2020-10-36 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Оценщик не указал выводы в отношении сегмента рынка объекта оценки (стр. 20-21), за исключением того, что по уровню покупателей рынок – активный.

В разделе определение сегмента рынка объекта оценки оценщик проводит сегментацию по местоположению (стр. 20) и делает вывод о местоположении объекта оценки в Светлогорском городском округе. Однако, включает в выборку и использует в качестве объектов – аналогов объекты, расположенные в Зеленоградском городском округе (№ 2 и № 4).

Выводы о диапазоне цен на земельные участки в Светлогорском районе на основании выборки из 12 земельных участков не обоснованы. При этом у 6 объектов отсутствует кадастровый номер, что не позволяет достоверно определить характеристики земельных участков и их ценообразующие факторы.

Выводы относительно рынка земельных участков под ИЖД в Светлогорском городском округе не обоснованы, рыночными данными не подтверждены, объекты – аналоги для расчетов выбраны из нижней границы диапазона рыночных данных.

Не выполнены требования подпункта «д» пункта 22 ФСО №7, а именно - не применена повышающая корректировка «на местоположение» к объектам – аналогам № 2 и № 4, расположенным в п. Филино Зеленоградского района, которые имеют худшее местоположение по сравнению с объектом оценки.

Администрация муниципального образования «Светлогорский городской округ», в лице главы администрации В.В. Бондаренко прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:17:040004:32 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 16.11.2020 № Н.2020-10-36 (вх. от 21.12.2020 № 387).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:040004:32 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – за
Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
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», и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:040004:32 в размере его рыночной стоимости равной 758 000,00 (семьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей.

31. О рассмотрении заявления поступившего в комиссию
07.12.2020 вх. № 366.

Докладчик – Кусков Д.А.

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.	39:17:040004:38 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский р-н, пос. Донское земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - размещение индивидуального жилого дома	8 613 360,00	715 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:040004:38 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 16.11.2020 № Н.2020-10-37.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета от 16.11.2020 № Н.2020-10-37 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

Оценщик не указал выводы в отношении сегмента рынка объекта оценки (стр. 20-21), за исключением того, что по уровню покупателей рынок – активный.

В разделе определение сегмента рынка объекта оценки оценщик проводит сегментацию по местоположению (стр. 20) и делает вывод о местоположении объекта оценки в Светлогорском городском округе. Однако, включает в выборку и использует в качестве объектов – аналогов объекты, расположенные в Зеленоградском городском округе (№ 2 и № 4).

Выводы о диапазоне цен на земельные участки в Светлогорском районе на основании выборки из 12 земельных участков не обоснованы. При этом у 6 объектов отсутствует кадастровый номер, что не позволяет достоверно определить характеристики земельных участков и их ценообразующие факторы.

Выводы относительно рынка земельных участков под ИЖД в Светлогорском городском округе не обоснованы, рыночными данными не подтверждены, объекты – аналоги для расчетов выбраны из нижней границы диапазона рыночных данных.

Не выполнены требования подпункта «д» пункта 22 ФСО №7, а именно - не применена повышающая корректировка «на местоположение» к объектам – аналогам № 2 и № 4, расположенным в п. Филино Зеленоградского района, которые имеют худшее местоположение по сравнению с объектом оценки.

Администрация муниципального образования «Светлогорский городской округ», в лице главы администрации В.В. Бондаренко прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:17:040004:38 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 16.11.2020 № Н.2020-10-37 (вх. от 21.12.2020 № 388).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:040004:38 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – за
Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
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», и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:040004:38 в размере его рыночной стоимости равной 715 000,00 (семьсот пятнадцать тысяч) рублей.

32. О рассмотрении заявления ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй», ОГРН 1043902819509 поступившего на рассмотрение комиссии 27.11.2020 вх. 345.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

Докладчик ознакомил членов комиссии и присутствующих на заседании комиссии с документами предоставленными ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй», в лице генерального директора С.В. Горчакова.

Сведения о заявителе:

ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-строй», ОГРН 1043902819509.

Юридический адрес: 236023, Калининградская область, город Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93, корпус Б, кабинет 2.

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:17:010040:380 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, ул. Тихая Земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для среднеэтажной застройки	11 686 643,69	6 190 000,00
2.	39:17:010040:382 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, ул. Яблонева Земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для среднеэтажной застройки	8 127 244,68	4 300 000,00
3.	39:17:010040:383 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, ул. Яблонева Земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для среднеэтажной застройки	11 480 777,36	6 080 000,00
4.	39:17:010040:384 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, ул. Тихая Земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для среднеэтажной застройки	6 152 269,21	3 240 000,00
5.	39:17:010040:387 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, ул. Яблонева Земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для среднеэтажной застройки	10 373 032,16	5 300 000,00
6.	39:17:010040:388	10 679 395,58	5 450 000,00

	Местоположение: Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, ул. Яблонева Земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для среднеэтажной застройки		
7.	39:17:000000:907 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, ул. Яблонева Земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для среднеэтажной застройки	13 094 427,06	5 250 000,00
8.	39:17:000000:909 Местоположение: Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, ул. Яблонева Земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - для среднеэтажной застройки	11 699 054,64	4 690 000,00

Основание подачи заявления: установление в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 39:17:010040:380, 39:17:010040:382, 39:17:010040:383, 39:17:010040:384, 39:17:010040:387, 39:17:010040:388, 39:17:000000:907, 39:17:000000:909 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 28.08.2020 № 3-024-2020.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что в отношении представленного отчета от 28.08.2020 № 3-024-2020 имеются следующие замечания в связи с его несоответствием законодательству об оценочной деятельности.

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

В анализ рынка предложений включены 5 объектов из другого сегмента «Объекты рекреации», так же использованы объекты с датой продажи 2016 год (корректировка на дату оферты не производилась).

Не выполнены требования пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299. Использование в расчетах трех аналогов из одного объявления в одном месторасположении и с одинаковой ценой

ведет к дублированию удельной цены и искажению проведенных расчетов. Данные из источника (сборника Лейфера стр. 107) не соответствует значениям таблицы приведенной в отчете на стр. 98 отчета об оценке. Нет подробного описания корректировки на назначение и использование (стр. 101).

Администрация муниципального образования «Светлогорский городской округ», в лице главы администрации В.В. Бондаренко прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:010040:380, 39:17:010040:382, 39:17:010040:383, 39:17:010040:384, 39:17:010040:387, 39:17:010040:388, 39:17:000000:907, 39:17:000000:909 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 28.08.2020 № 3-024-2020 (вх. от 14.12.2020 № 378).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

32.1. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010040:380 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – за
 Кондакова Татьяна Лазаревна – за
 Кусков Дмитрий Александрович - против
 Мазепа Сергей Тадеевич - против
 Окомелко Наталья Владимировна – за
 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», и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010040:380 в размере его рыночной стоимости равной 6 190 000,00 (шесть миллионов сто девяносто тысяч) рублей.

32.2. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010040:382 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
 Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
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», и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010040:382 в размере его рыночной стоимости равной 4 300 000,00 (четыре миллиона триста тысяч) рублей.

32.3. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010040:383 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – за
Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
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», и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010040:383 в размере его рыночной стоимости равной 6 080 000,00 (шесть миллионов восемьдесят тысяч) рублей.

32.4. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010040:384 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – за
Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
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», и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010040:384 в размере его рыночной стоимости равной 3 240 000,00 (три миллиона двести сорок тысяч) рублей.

32.5. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010040:387 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – за
Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
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», и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером 39:17:010040:387 в размере его рыночной стоимости равной 5 300 000,00 (пять миллионов триста тысяч) рублей.

32.6. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010040:388 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – за
Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
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», и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:010040:388 в размере его рыночной стоимости равной 5 450 000,00 (пять миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей.

32.7. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:000000:907 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – за
Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
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», и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:000000:907 в размере его рыночной стоимости равной 5 250 000,00 (пять миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей.

32.8. ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:000000:909 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - против
Гринько Владислав Станиславович – за
Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - против
Мазепа Сергей Тадеевич - против
Окомелко Наталья Владимировна – за
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», и пунктом 5 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:17:000000:909 в размере его рыночной стоимости равной 4 690 000,00 (четыре миллиона шестьсот девяносто тысяч) рублей.

33. О рассмотрении заявления ООО «Малеф», ОГРН 1023902297737, поступившего в комиссию 01.12.2020 вх. № 348.

Докладчик – Кусков Д.А.

СЛУШАЛИ:

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

Сведения о заявителе:

ООО «Малеф», ОГРН 1023902297737.

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

Предмет спора:

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости (руб.)
1.	39:20:010204:1 Местоположение: Калининградская область, Багратионовский р-н, г. Ладушкин земельный участок категории земель: земли населенных пунктов - под нежилое здание «дом быта» и его обслуживание, для размещения объектов торговли	9 665 678,79	4 656 000,00

Основание подачи заявления установление в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 39:20:010204:1 кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 24.11.2020 № 440/11-2020К.

ВЫСТУПИЛИ:

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

Начальник отдела кадастровой оценки – оценщик государственного бюджетного учреждения Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» Биркле Е.В. отметила, что оформление и содержание отчета об оценке от 24.11.2020 № 440/11-2020К соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Администрация муниципального образования «Ладушкинский городской округ», в лице главы администрации М.М. Макарова прислала письменные возражения против установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:20:010204:1 в размере рыночной стоимости в соответствии с отчетом об оценке от 24.11.2020 № 440/11-2020К (вх. от 16.12.2020 № 379).

Переходим к прениям.

Прения закончены.

ГОЛОСОВАЛИ:

за принятие решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 39:20:010204:1 в размере его рыночной стоимости:

Горкин Анатолий Александрович - за

Гринько Владислав Станиславович – за

Кондакова Татьяна Лазаревна – за
Кусков Дмитрий Александрович - за
Мазепа Сергей Тадеевич - за
Окомелко Наталья Владимировна – за
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» и пунктом 15 Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 39:20:010204:1 в размере его рыночной стоимости равной 4 656 000,00 (четыре миллиона шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Заседание объявляется закрытым.

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