



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10,
почтовый адрес: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, литера Б

Р Е Ш Е Н И Е

**комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
(далее – Комиссия)**

от 26.02.2019

№ 15

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, кабинет 8161

| | |
|--|--|
| Председатель Комиссии | Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга |
| Секретарь Комиссии | Тикунова Дарина Владимировна – начальник сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга |
| Заместитель председателя Комиссии | Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу |
| Представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге | Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела |

| | | |
|---|-----------------------------------|---|
| Представитель промышленных предприятий Санкт-Петербурга | Ассоциации предприятий | Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации |
| Представитель саморегулируемой организации оценщиков | организации | Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» |
| Представитель саморегулируемой организации оценщиков | организации | Иванен Дмитрий Геннадьевич – член экспертного совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» |
| Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке | учреждения, работы по кадастровой | Грибовский Сергей Викторович – директор Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки» |
| Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке | учреждения, работы по кадастровой | Скуратова Татьяна Алексеевна - начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки» |
| Представитель муниципального образования, на территории которого расположен объект недвижимости | муниципального образования | Кутыловская Ольга Алексеевна – глава муниципального образования «Парголово» |
| Заявитель | | |
| Полное наименование юридического лица | наименование | |
| Сокращенное наименование юридического лица | наименование | |
| ОГРН | | 5067847494941 |
| Место нахождения юридического лица | нахождения | поселок Парголово, Ленинградская ул., д. 93, литера А, Санкт-Петербург, 194362 |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | номер объекта | 78:36:1336501:1020 |

| | |
|---|--|
| Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости | Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Ленинградская улица, дом 93, литера П |
| Вид объекта недвижимости | нежилое здание |
| Кадастровая стоимость, руб. | 9326242.84 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м | 6927.31 |
| Основания подачи заявления об оспаривании | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости |
| Документы, предоставленные заявителем | |
| Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости | От 14.01.2019 № Н-230-Д/18 |
| Дата определения рыночной стоимости | 01.01.2018 |
| Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости | Отчет об оценке от 14.01.2019 № Н-230-Д/18 не соответствует требованиям законодательства в области оценочной деятельности. При расчете стоимости объектов оценки с использованием затратного подхода (стр. 90-106 отчета) в нарушение п. 22в Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» не описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для расчетов; в нарушение требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на стр. 104 расчет стоимости объектов оценки производится с использованием величины физического износа в размере 65-70%, что противоречит сведениям раздела 7.3 отчета «Краткая |

| | |
|--|---|
| | <p>характеристика объектов оценки», где на стр. 24-27 состояние объектов оценки указано как «удовлетворительное». При определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода не выполнены требования п. 22в ФСО № 7 - не описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для расчетов. Также в нарушение ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на стр. 113 произведен отказ от корректировки на местоположение объектов-аналогов, что противоречит данным, представленным в разделе 8.3 «Анализ фактических данных о ценах сделок», где на стр. 79 престижность местоположения указывается в качестве одного из ценообразующих факторов. Нарушен п. 5 ФСО № 3, поскольку в отчете отсутствует информация о значительной части характеристик объектов-аналогов (имущественных комплексов), таких как площадь застройки и состав объектов сравнения, что не позволяет сделать вывод о достоверности сведений и обоснованности выполненных корректировок. На стр. 111 приведено описание объектов-аналогов, используемых для определения стоимости в рамках сравнительного подхода. В нарушение п. 8 ФСО № 1 данные о трех объектах-аналогах были опубликованы после даты оценки (объекты-аналоги №№2, 3, 4, копии объявлений приведены на стр. 125-127 отчета)</p> |
| Рыночная стоимость, руб. | 6346000.00 |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м | 4713.66 |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | 31.96% |
| Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии | Отсутствует |

| | |
|---------------------------------------|--|
| Результат голосования | За – 0; Против – 6 (Ханьков А.Л., Иванов А.А., Баринов Н.П., Иванен Д.Г., Радченко В.А., Афанасьева Н.А.) |
| Решение, принятое членами Комиссии | Отклонить заявление |

Председатель Комиссии



А.Л. Ханьков

Секретарь Комиссии
Д.В. Тикунова,
(812) 241-55-10