



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)**

26.02.2019

№ 19

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»
Заявитель		
Представитель оценочной организации	оценочной организации	Соломников Дмитрий Валентинович - оценщик, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости
Полное наименование юридического лица		
Сокращенное наименование юридического лица		
ОГРН		1027804846530
Место нахождения юридического лица		поселок Шушары, ул. Ленина, дом 1Б, литера А, г. Санкт-Петербург, 196626
Кадастровый номер объекта недвижимости	номер объекта	78:42:1511501:3
Адрес и (или) место нахождения	(или) место объекта	Санкт-Петербург, поселок Шушары, улица Ленина, дом 1Б

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	67708623.48
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	1577.77
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 28.01.2019 № 712/ОН-2018
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 28.01.2019 №712-ОН-2018 не соответствует требованиям законодательства в области оценочной деятельности. Раздел 9.3 «Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки» (стр. 38-39 отчета) выполнен с нарушением требований п. 20 ФСО № 7, поскольку вывод о наиболее эффективном использовании оцениваемых земельных участков сделан оценщиком на основе анализа градостроительной документации, а не исходя из фактического использования оцениваемых объектов. При реализации сравнительного подхода к оценке (стр. 74-84 отчета) не выполнено требование п. 22в ФСО № 7 - не описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Нарушено требование п. 22б ФСО № 7, объекты-аналоги взяты из сегмента рынка «для размещения объектов промышленности», не совпадающего с сегментом рынка объектов оценки - логистическим. В

	<p>соответствии с п. 22б ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Применение скидки на торг в размере 22.5% (стр. 76 отчета) для земельных участков «под промышленную функцию», а также зависящее от местоположения объекта также не соответствует требованиям п. 22б ФСО № 7. В нарушение п. 22д ФСО № 7, а также ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведенная оценщиком на стр. 77 отчета корректировка в размере 11% на обеспеченность объектов инженерными коммуникациями не соответствует данным, приведенным на стр. 39 отчета: «Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%». Нарушен также п. 11 ФСО № 3, в соответствии с которым в случае, если информация при опубликовании в сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом, к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. На стр. 78 отчета оценщик применяет корректировку в размере 11% со ссылкой на аналитическую информацию компании «СтатРиелт», однако сведения по приведенной в отчете ссылке являются закрытой информацией, доступной только для авторизованных пользователей. В нарушение п. 8и ФСО № 3 расчёт корректировки на площадь на стр. 77 отчета представлен только для Объекта оценки № 1, по остальным объектам такой расчет не приводится</p>
Рыночная стоимость, руб.	59244429.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	1380,54

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	12.50%
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