



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

№ 22

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		Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков		Иванен Дмитрий Геннадьевич – член экспертного совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке		Грибовский Сергей Викторович - директор Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке		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		
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		78:42:1511501:239
Адрес и (или) место нахождения недвижимости		Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия «Шушары»,

	участок 103
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	58377663.90
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.

	<p>объектов оценки - логистическим. В 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.	51786577.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	1399.64

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	11.29%
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