



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

№ 3

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 Санкт-Петербурга	Ассоциации предприятий	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой оценщиков	организации	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой оценщиков	организации	Иванен Дмитрий Геннадьевич – член экспертного совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Представитель бюджетного выполнившего государственной оценке	учреждения, работы по кадастровой	Грибовский Сергей Викторович - директор Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель бюджетного выполнившего государственной 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 образования, на которого расположен недвижимости	муниципального территории объект	Кутыловская Ольга Алексеевна – глава муниципального образования «Парголово»
Заявитель		
Полное юридического лица	наименование	
Сокращенное юридического лица	наименование	
ОГРН		5067847494941
Место юридического лица	нахождения	поселок Парголово, Ленинградская ул., д. 93, литера А, Санкт-Петербург, 194362
Кадастровый недвижимости	номер объекта	78:36:1336501:1005

Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Ленинградская улица, дом 93, литера Л
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	9914330.21
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	10385.85
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.	4936000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	5170.75
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	50.21%
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