



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

РЕШЕНИЕ

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

от 26.02.2019

№ 4

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	на территории	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	78:36:1336501:1015

Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, посёлок Парголово, Ленинградская улица, дом 93, литера Д
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	16998202,06
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	10529,77
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 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.	7250000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	4491.11
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	57.35%
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