



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)**

24.04.2019

№ 25

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, кабинет 8163

Представитель имущественных Санкт-Петербурга Комитета отношений	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
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 Комиссии председателя	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель саморегулируемой организации	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской

оценщиков	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	Скуратова Татьяна Алексеевна - начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Заявитель	Поздяков Николай Викторович, представитель ПАО «Совавто-С.Петербург» по доверенности от 26.12.2018 № 153/Д
Полное наименование юридического лица	Публичное акционерное общество «Совавто-С.Петербург»
Сокращенное наименование юридического лица	ПАО «Совавто-С.Петербург»
ОГРН	1027804846530
Место нахождения юридического лица	г. Санкт-Петербург, п. Шушары, ул. Ленина, д. 1Б, лит. А
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:42:1511501:74
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, поселок Шушары, отд.Бадаевское, участок 47
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	59141306.85
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	1577.77
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН №78/201/19-212635 от 22.03.2019, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 10.07.2003 серия 78-ВЛ №771710

Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 13.03.2019 № 712-1/ОН-2018
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>В нарушение п. 22в ФСО № 7 в отчете об оценке не описан доступный оценщику объем рыночных данных, не описаны правила отбора объектов-аналогов, использованных в расчетах. При проведении анализа наиболее эффективного использования объектов (стр. 60) нарушено требование п. 20 ФСО № 7, поскольку рыночная стоимость застроенного земельного участка для целей внесения такой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости рассчитывается исходя из вида фактического использования земельного участка. Не устранено замечание, касающееся применения «консервативной» корректировки на обеспеченность инженерными коммуникациями в размере 11%. Фактически корректировка в размере 11% отражает наличие теплоснабжения, таким образом, цены объектов-аналогов не скорректированы на отличие от объекта оценки по другим видам коммуникаций, нарушен п. 5 ФСО № 3. При определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода (стр. 88-101) в нарушение п. 5 ФСО № 3 не обоснованы технико-экономические параметры застройки исследуемого земельного участка, в нарушение п. 11 ФСО № 7 ставка доходности, ставка аренды, операционные расходы не проанализированы в разделе, посвященному анализу рынка, в расчете на стр. 100-101 допущена техническая ошибка: общая площадь объекта оценки №3 составляет 50000 кв. м, а не 41399 кв. м, как указано в таблице 45.</p>

Рыночная стоимость, руб.	53500000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	1427.28
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	9.54%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Ханьков А.Л., Иванов А.А., Баринов Н.П., Иванен Д.Г.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



А.Л. Ханьков

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