



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)**

04.06.2019

№ 42

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 2

Председатель Комиссии	Кононёвская Ксения Александровна – заместитель председателя 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 Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой организации	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской

оценщиков	общественной организации «Российское общество оценщиков»
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»
Представитель Управления Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ХПО»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ХПО»

Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ХПО»
ОГРН	1177847058245
Место нахождения юридического лица	Парк Александровский, д. 4, лит. А, ком. 91, Санкт-Петербург, 197198
Представители заявителя	Лунев Дмитрий Анатольевич, Корешова Альбина Викторовна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Ловков Александр Борисович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001057:4
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Апраксин переулоч, дом 19-21, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	235641645.48
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	62737.39
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.02.2019 №78/201/19-140846, Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002/2019-22405
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 22.04.2019 № № 69
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В разделе 8 отчета «Акт осмотра и описание объекта оценки» (стр. 19-36) представлен большой объем информации, несущественной для величины определяемой стоимости объекта оценки, при этом в отчете отсутствуют данные, позволяющие идентифицировать

	<p>характеристики оцениваемого земельного участка: ситуационный план земельного участка, его форму и местоположение в пределах существующей застройки. Таким образом, не соблюдено требование п. 5 ФСО № 3. Не выполнены требования п.22 ФСО №7 – не указан объем доступных данных об объектах-аналогах и принципы их отбора для расчетов. Пояснение «оценщик выбирал максимально возможное количество объектов-аналогов, которые максимально сопоставимы по основным ценообразующим факторам» (стр.62) не может рассматриваться как выполнение упомянутых требований ФСО. Согласно п. 13 ФСО № 3 в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Подобного анализа относительно скидки на торг оценщиком в разделе 10.4 Отчета «Обзор рынка земельных участков общественно-делового назначения Санкт-Петербурга по итогам 2017 года» (стр. 45-57 отчета) представлено не было</p>
Рыночная стоимость, руб.	136020000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	36214.06
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	42.28%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Афанасьева Н.А., Радченко В.А., Баринов Н.П.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**



**К.А. Кононевская**

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