



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

№ 44

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

Председатель Комиссии	Кононевская 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 Федеральной государственной кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, кадастра и картографии	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета отношений	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		Акционерное общество «Художественно-производственное объединение»
Полное наименование юридического лица		Акционерное общество «Художественно-производственное объединение»

Сокращенное наименование юридического лица	АО «ХПО»
ОГРН	1027809237158
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	78:13:0007337:1073
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, улица Салова, дом 42, корпус 3, литера Б
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	2379857.06
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	15760.64
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.02.2019 №78/201/19-140891, Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002/2019-22470
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 23.04.2019 № № 43/4
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Оценщиком нарушено требование п. 20 ФСО №7, в соответствии с которым рыночная стоимость объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости должна оцениваться исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. На стр. 45 оценка земельного участка производится исходя из

	<p>предположения о том, что земельный участок целиком относится к объекту оценки (проходной) (нарушен п. 20 ФСО № 7). Определение коэффициента капитализации выполнено методом кумулятивного построения. При этом значения премий за риск вложения в недвижимость (систематический и несистематический риски) и за инвестиционный менеджмент определены оценщиком экспертно. Оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным. Таким образом не соблюдено требование п. 13 ФСО № 3 (стр. 79). На стр. 43 при реализации затратного подхода в качестве аналога здания проходной, обеспечивающей работу персонала, выбран неотапливаемый склад готовой продукции, что приводит к занижению затрат на замещение. В нарушение п.24 ФСО № 7 прибыль предпринимателя определена без учета стоимости прав на земельный участок (стр. 49). При реализации доходного подхода оценщик применил метод прямой капитализации, однако при этом не выполнил требований п.23 ФСО № 7, требующего в этом методе определять ставку капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен на аналогичные объекты недвижимости (стр. 43). При оценке стоимости земельного участка оценщиком не учтено, что помимо объекта оценки на этом земельном участке расположен также складской комплекс (кадастровый № 78:13:0007337:1060) площадью 7 305,6 кв. м</p>
Рыночная стоимость, руб.	1847000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	12231.79
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	22.39%
Информация о самоотводе или	Отсутствует

отводе члена Комиссии	
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