



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10

Р Е Ш Е Н И Е

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

27.06.2019

№ 55

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 3

Председатель Комиссии	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Секретарь Комиссии	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист 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 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»
Представитель Федеральной государственной кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, 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 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 Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Авдеев Святослав Викторович – специалист 1-й категории сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель		Общество с ограниченной ответственностью «Конкорд»
Полное наименование юридического лица		Общество с ограниченной ответственностью «Конкорд»
Сокращенное наименование юридического лица		ООО «Конкорд»
ОГРН		1057811302394
Место нахождения юридического лица		ул. Курская, дом 28/32, литера А, комн. 11, г. Санкт-Петербург, 192007
Представитель заявителя		Корешова Альбина Викторовна
Представитель организации, отчет об рыночной стоимости недвижимости	оценочной выполнивший определении объекта	Ловков Александр Борисович

Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0413401:1135
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, улица Шаврова, участок 39, (севернее дома 1, литера А)
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	3382998.10
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3252.88
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.02.2019 № 78/201/19-140958, Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002-2019-22614
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 26.04.2019 № 43/9
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	На стр. 33-36 при анализе рынка отсутствуют ссылки на источники информации (нарушение требований п.10 ФСО № 7). При анализе рынка (стр. 35) и при реализации сравнительного подхода использованы аналоги, значительно превышающие объект оценки по площади. Оценщиком в разделе «Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам 2017 года» (стр. 33-36 отчета) использованы данные, полученные от экспертов. Однако, в тексте отчета отсутствует анализ соответствия рыночным данным значений, полученных от экспертов. Тем самым нарушено требование п. 13 ФСО № 3. Выводы не подтверждают полученное в отчете значение рыночной стоимости объекта оценки, не дают представления о ценах и тенденциях на рынке объекта оценки, а также вводят в заблуждение пользователей

	<p>отчета (нарушение п. 5 ФСО № 3 и п. 10 ФСО № 7). Объект-аналог №3, с отличным от объекта оценки и других объектов-аналогов видом разрешенного использования (под индустриальную застройку), значительно отличается по стоимости от других объектов-аналогов (25%-63%), что указывает на необъективное применение данного объекта в качестве аналога и ведет к снижению итоговой стоимости объекта оценки (нарушение требований пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Скидка на торг (стр. 57 отчета) проведена с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Части 1 и 2» под редакцией Лейфера Л.А., что является неоправданным, поскольку, информация, приведенная в данном Справочнике, представлена мнением экспертов из многих городов и, следовательно, иллюстрирует общее состояние рынков недвижимости по городам по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка объекта оценки именно в Санкт-Петербурге. Корректировка на условия рынка (дату продажи) проведена с использованием индекса инфляции, который отражает среднемесячный темп роста потребительских цен на товары и услуги (стр. 58-59) и не отражает изменение уровня цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга</p>
Рыночная стоимость, руб.	1721000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	1654.81
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	49.13%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванен Д.Г.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская

Д.В. Тикунова
Е.А. Дубинина
(812) 241-55-10