



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

№ 69

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

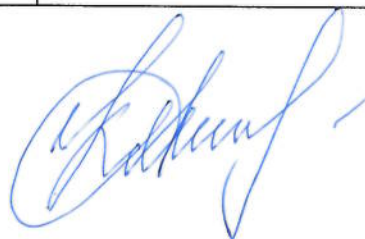
Председатель Комиссии	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Секретарь Комиссии	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского 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 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 «Пулково Аутлет»
Полное юридического лица	наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Пулково Аутлет»
Сокращенное юридического лица	наименование	ООО «Пулково Аутлет»
ОГРН		1117847183860
Место юридического лица	нахождения	Пулковское ш., д. 60, к. 1, п. Шушары, Санкт-Петербург, 196140
Представитель заявителя		Шаталина Ксения Сергеевна
Кадастровый недвижимости	номер объекта	78:42:0015103:3135
Адрес и недвижимости	(или) место нахождения объекта	Санкт-Петербург, посёлок Шушары, территория предприятия «Шушары», участок 500, (Пулковский)
Вид объекта недвижимости		земельный участок

Кадастровая стоимость, руб.	508725461.75
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4117.33
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 24.05.2019 № 78/201/19-355718, от 24.05.2019 № 78/006/002/2019-308
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 17.04.2019 № ОКНИП-СО-1237/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>На стр. 33-34 отчета представлены 9 объектов-аналогов, из которых для расчета оценщик выбирает 4 земельных участка. В отчете отсутствует обоснование использования в отчете лишь части аналогов (Нарушение п. 22 в ФСО № 7). Объект оценки расположен напротив аэропорта Пулково, обеспеченного большим регулярным потоком общественного транспорта. Оценщик не учитывает данные особенности при проведении корректировок (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 22 в ФСО № 7). Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки произведена на основании арендной ставки в ТК «Галерея», при этом объектом оценки является земельный участок. Таким образом, в проведенной оценщиком корректировке не учтены изменения и специфика рынка земельных участков под торговую функцию (нарушение п. 11 б ФСО № 7). 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</p>

	соответствие рыночным данным, однако подобного анализа Оценщиком в разделе 5.4 отчета «Анализ рынка земельных участков г. Санкт-Петербурга по итогам 2017» (стр. 48-60 отчета) представлено не было (нарушен п. 13 ФСО № 3). Представляется некорректным применение корректировки на наличие исходно-разрешительной документации. В отчете не представлены данные документы, что не позволяет проверить дату подготовки данной информации, а также на соответствие их возможности возведения именно торговых объектов (нарушение п. 5, 11 ФСО № 3). Совокупная корректировка для аналогов №3 и №4 составляет более 50%, что подтверждает неоднородность и некорректный подбор аналогов для проведения расчетов (нарушение п. 10 ФСО № 3, п. 22 б ФСО № 7)
Рыночная стоимость, руб.	395540000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	3201.28
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	22.25%
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