



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)**

12.07.2019

№ 89

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 1

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
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Васильев Андрей Владимирович – 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 бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Найденова Светлана Викторовна – начальник отдела по работе с заявителями Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель Управления Федеральной службы 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	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
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	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	Закрытое акционерное общество «Завод Красная Заря. Системы цифровой связи»
Полное наименование юридического лица	Закрытое акционерное общество «Завод Красная Заря. Системы цифровой связи»
Сокращенное наименование	ЗАО «КЗ-СЦС»

юридического лица	
ОГРН	1027801538665
Место нахождения юридического лица	Гельсингфорсская ул., д. 4, корп. 1, г. Санкт-Петербург, 194044
Представитель заявителя	Варнакова Наталья Муталыповна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:36:0005014:25
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 47, литера Д
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	94973992.71
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	45748.55
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 29.04.2019 №78/201/19-309289, Выписка из ЕГРН от 26.04.2019 №78/001/002/2019-53508
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 25.06.2019 № 22/04/19-1 (ПР-Н)
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В разделе 8.3 отчета «Анализ социально-экономической ситуации в Санкт-Петербурге по итогам 2017 года» (стр. 71-78) представлен большой объем информации, несущественной для величины определяемой стоимости Объекта оценки (разделы «Растениеводство», «Животноводство», «Дорожно-транспортные происшествия», «Правонарушения»). Таким образом, не соблюдено требование п. 5 ФСО № 3. Расчёт стоимости производился для гипотетического участка, расчёт стоимости

	<p>двух отдельных участков в соответствии заданием на оценку отсутствует (противоречие с п. 4 ФСО № 3). Проведение анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, а также проведение расчетов в рамках доходного подхода выполнено с нарушением требования п. 20 ФСО № 7, поскольку оценщик рассматривает вариант дополнительной застройки оцениваемых земельных участков объектом капитального строительства — паркингом, функциональное назначение которого не соответствует фактическому (офисному с включением торговых площадей) использованию объекта оценки. Представленное в отчете описание расчетов в табл. 13.30 «Расчет стоимости земельного участка доходным подходом» не позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости. Таким образом, нарушен п. 8 и ФСО № 3. На стр. 197-198, при расчете стоимости строительства здания бизнес-центра использована поправка 0,85 на величину прочих и непредвиденных затрат. Отсутствует описание поправки и источник, в соответствии с которым принят данный коэффициент</p>
Рыночная стоимость, руб.	83694000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	40315.03
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	11.88%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская