



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)**

17.09.2019

№ 186

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

| | |
|--|---|
| 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 | 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 СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» |

| | |
|--|---|
| 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 | Сытина Наталья Николаевна – специалист I категории 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 юридического лица | ЗАО "КЗ-СЦС" |
| ОГРН | 1027801538665 |
| Место нахождения юридического лица | Невский пр., д. 67, лит. А, пом. 7-Н, Санкт- Петербург, 191025 |
| Представитель заявителя | Васильченко Алексей Владимирович |
| 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 18.07.2019 №78/201/19-484080, Выписка из ЕГРН от 17.07.2019 №78/001/002/2019-88541 |
| Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости | От 15.08.2019 №22/04/19-1(ПР-Н)-6 |

| | |
|---|--|
| Дата определения рыночной стоимости | 01.01.2018 |
| Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости | <p>Налог на землю ошибочно определен оценщиком исходя из оспариваемой кадастровой стоимости, а не рыночной. Представленное в отчете описание расчетов в разделе 13.7 (стр. 233-236 отчета) «Результаты расчета» не позволяет Пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости. Таким образом, нарушен п. 8и ФСО № 3. Оценщиком в отчете определены удельные показатели ставок аренды помещений и абсолютные удельные, а также относительные (в процентах) показатели отдельных составляющих величин операционных расходов. Промежуточные расчеты Потенциального валового дохода, операционных расходов в отчете отсутствуют, что не позволяет любому пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости. На стр. 232 отчета оценщик для проекта строительства бизнес-центра класса А обосновывает применение более высоких ставок дисконтирования и капитализации по сравнению с проектом строительства бизнес-центра класса В, ссылаясь на данные неких статей «о классификациях и отличительных особенностях бизнес-центров». Какие именно статьи имеет ввиду оценщик, в отчете не указано. Таким образом, нарушен п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».</p> |
| Рыночная стоимость, руб. | 84302000.00 |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м | 40607.90 |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | 11.24% |
| Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии | Отсутствует |
| Результат голосования | За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., |

| | |
|---------------------------------------|--|
| | Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.) |
| Решение, принятое членами Комиссии | Отклонить заявление |

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская