



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

№ 187

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	Сыгина 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	78:36:0005014:26
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Гельсингфорсская улица, дом 2, литера Ф
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	70349832.67
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	46713.04
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 18.07.2019 №78/201/19-484006, Выписка из ЕГРН от 17.07.2019 №78/001/002/2019-88573
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 15.08.2019 №22/04/19-1(ПР-Н)-б

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.	60968000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	40483.40
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	13.34%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононёвская К.А.,

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

**Председатель Комиссии**



**К.А. Кононевская**