



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)**

22.10.2019

№ 227

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
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 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	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	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙРЕМОНТ»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙРЕМОНТ»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «СТРОЙРЕМОНТ»
ОГРН	1137847357878
Место нахождения юридического лица	ул Садовая, д 51 литер А, пом. 53-Н, г. Санкт-Петербург, 190068
Представитель заявителя	Александрова Александра Михайловна – представитель ООО «Стройремонт» по доверенности от 02.90.2019
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:36:0005014:13

Адрес и (или) место нахождения недвижимости объекта	г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 60, литера П
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	65271945.99
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	45612.82
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 09.09.2019 № 78/201/19-602976, Выписка из ЕГРН от 06.09.2019 № 78/001/003/2019-11780
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 27.09.2019 № 601/19АА-уч
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Расчет большинства вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017; портал «Стат-Риэлт»), содержащих сведения, полученные на других рынках. Возможность применения используемых источников информации для рынка Санкт-Петербурга в отчете не проанализирована (нарушен п. 13 ФСО № 3). Данное замечание аналогично при расчете ставки аренды для формирования потенциального валового дохода (стр. 149-155 отчета). Абсолютная валовая коррекция цен предложений объектов аналогов №№ 1, 2 и 5 значительна и составляет 49,6%, 76,8% и 61,8% соответственно, что свидетельствует о неоднородности и некорректном подборе аналогов для проведения расчетов (нарушение п. 22 б ФСО № 7). При этом, объекты сравнения №№ 1 и 2 площадью 30

	000 кв. м относятся к другому сегменту рынка земельных участков промышленного назначения, поскольку подразумевают застройку производственно-складскими объектами иного масштаба. При расчете ставки аренды для формирования потенциального валового дохода, оценщик на стр. 154 отчета исключает величину НДС из стоимости предложений объектов аналогов. Величина НДС, принятая в расчетах оценщика, составляет 20%. На момент определения рыночной стоимости объекта оценки, в соответствии с действующим законодательством, размер НДС составлял 18%. Данное несоответствие ведет к занижению итогового результата (нарушен п. 5 ФСО № 3)
Рыночная стоимость, руб.	6140000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	4290.71
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	90.59%
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**