



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

№ 251

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 бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб

кадастровой оценке	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 «АВТОТРАНСПОРТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ № 17»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «АВТОТРАНСПОРТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ № 17»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «АВТОТРАНСПОРТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ № 17»
ОГРН	1187847224267
Место нахождения юридического лица	ул. Благодатная, дом 63, г. Санкт-Петербург, 196105
Представители заявителя	Кузьменков Артем Андреевич – представитель ООО «АВТОТРАНСПОРТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ № 17» по доверенности

	от 19.08.2019 № 19/10
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:14:0007622:1285
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Гагаринское, Благодатная улица, участок 180
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	119375589.57
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4889.04
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 26.09.2019 № 78/201/19-638844, договор аренды от 08.07.2019 № 12/ЗД-03292
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 25.09.2019 № 287-01/ОН-2019
Дата определения рыночной стоимости	19.10.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Нарушение п. 20 ФСО №7, согласно которому рыночная стоимость застроенного земельного участка для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования объекта. В результате исправления замечания в отчет были включены фотографии внутренней части зданий, подтверждающие использование согласно виду разрешенного использования. В Приложении №1 к отчету приложена Выписка из ЕГРН от 22.10.2018, где указан вид разрешенного использования участка «Обслуживание автотранспорта». В результате анализа наиболее эффективного использования на стр. 53 отчета оценщиками все также не добавлен окончательный вывод. Указано,

что имеются предпосылки «его использования для строительства объектов аналогичного назначения». При этом анализ рынка, аналоги для расчета арендной ставки оценщиками подобраны из сегмента производственно-складской и офисной недвижимости. Исправление замечаний коснулось только в части подбора аналогов согласно текущей функции при расчете затрат на замещение. Таким образом, в новой версии отчета затраты на замещение условно соответствуют виду фактического использования объекта в качестве автотранспортного предприятия (имеющего в составе как помещения для хранения и ремонта/мойки автотранспорта, так и офисные здания), а доходная часть (арендные ставки, операционные расходы и прочее) определены частично по офисному сегменту, частично по сегменту производственно-складской функции. На рынке недвижимости имеются предложения в аренду помещений под гаражи, СТО, автомастерские и т.п., что соответствует рынку объекта оценки. Требуется привести в соответствие расчеты в рамках доходного подхода. Оценщики не устранили нарушение п. 20 ФСО №7 в части требования оценки застроенного земельного участка как незастроенного. Примененный метод оценки земельного участка (строительство зданий в параметрах существующих объектов, с учетом их текущего конструктива, физического износа), свидетельствует о его оценке как застроенного. Оценщиками не проанализированы технико-экономические параметры застройки земельного участка с учетом вида фактического использования объекта. Необоснованно применен износ к «новым зданиям», построенным на условно свободном земельном участке (нарушение

	п. 5 ФСО №3)
Рыночная стоимость, руб.	85100000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	3485.28
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	28.71%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская