



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)**

12.11.2019

№ 263

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 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	Иванова Александра Александровна – ведущий специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой организации	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское

оценщиков	общество оценщиков»
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	Смирнова Любовь Николаевна – начальник 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
Заявитель	
ОГРНИП	
Место нахождения заявителя	
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Паничкина Наталья Евгеньевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:36:0013382:20
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Пригородный, участок 27
Вид объекта недвижимости	земельный участок

Кадастровая стоимость, руб.	364434675.56
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3350.69
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 11.06.2019 №78/201/19-392891, Договор купли-продажи от 06.04.2018 № 78/001/007/2018-3659
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 14.10.2019 № 0103.Н.19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Для проведения расчетов сравнительным подходом оценщиком подобраны 5 объектов-аналогов, имеющих при этом ВРИ (аналог №1 для сельскохозяйственного использования, аналоги №2 и 5 для размещения промышленных объектов, аналог №3 для размещения объектов транспорта), отличное от ВРИ объекта оценки (для размещения объектов торговли). Корректировок на данное различие не проводится, обоснование возможности использования аналогов с различным ВРИ без какой-либо корректировки в тексте отчета также не приведено. В отчете отсутствует документальное подтверждение или подробное обоснование того факта, что объект оценки не оснащен какими-либо инженерными коммуникациями кроме электроснабжения. В тексте отчета на стр. 33 оценщиком указано, что «Участок обеспечен электроснабжением. Иные коммуникации на участке отсутствуют». Данное заключение оценщика не может быть подтверждено или опровергнуто пользователем отчета об оценке. Поскольку данный фактор является одним из основных, влияющих на снижение

	рыночной стоимости объекта оценки, необходимо приводить в отчете более подробное обоснование используемого в расчетах значения. На стр. 82 оценщиком сделан вывод, что доля земельного участка, попадающая в зону охраняемого ландшафта площадью 50 912 кв. м, может быть использована только как озелененная часть участка. При этом при проектировании будущего объекта капитального строительства не рассматривается возможность использования части данной территории для выполнения требований по обязательному при строении объектов капитального строительства озеленению, что могло бы увеличить полезную площадь участка в целом.
Рыночная стоимость, руб.	258440000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	2376.15
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	29.08%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Паничкина Наталья Евгеньевна
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская