



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)**

15.01.2020

№ 334

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 саморегулируемой организации оценщиков	Коробова Наталья Викторовна – член экспертного совета Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Верховский Игорь Владимирович – начальник отдела по контролю за осуществлением оценочной деятельностью членами 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
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга земель
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
Заявитель	
Место нахождения заявителя	
Представитель заявителя	
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Онищенко Наталья Ивановна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:37:0017547:15
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, поселок Саперный, территория предприятия «Балтика», дом б/н, литера ЦА

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	22000811.38
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	1609.07
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 18.10.2019 № 78/201/19-691472, Свидетельство о государственной регистрации права от 16.05.2014 № 78-АЗ 393044
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 27.11.2019 № 1166
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Нарушение п. 10 ФСО №1, п. 22 б ФСО №7, согласно которым объект-аналог – объект, относящийся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимый с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. В качестве аналогов были подобраны 8 земельных участков (стр. 87), отличающихся от оцениваемого объекта по виду разрешенного использования. Аналоги №№ 5, 7, 8 имеют вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства (по сведениям СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» аналог №8 по состоянию на 01.01.2018 имел зарегистрированное в ЕГРН ограничение по всей площади участка «зона сельскохозяйственного использования», только в июне 2019 года

	<p>был переведен под складскую функцию). Градации ценообразующих факторов, представленные оценщиком на стр. 91, требуют пояснений в части влияния выбранных критериев на стоимость. Например, оценщик предлагает 3 категории для ценообразующего фактора «наличие железнодорожной ветки на земельном участке»: есть – код 3, нет – код 1, есть поблизости – код 2. Требуется дополнительный анализ влияния ж/д ветки «поблизости» от земельного участка, поскольку не ясно расстояние и возможность использования ж/д ветки «поблизости» (нарушение п. 5 ФСО №3). Оценщик выявляет различие объекта оценки и аналогов по фактору «расположение относительно автомагистралей» (стр. 87, 91, 95), однако вес данного ценообразующего фактора в расчете равен 0. Пояснения отсутствуют. Оценщик рассматривает вариант возведения на земельном участке складских зданий класса В (стр. 110). Однако при расчете потенциального валового дохода в качестве аналогов подбираются объекты более низкого класса (С, D) (см. объявления на стр. 191, 194, 195), которые представляют собой старые складские здания или бывшие производственные здания. Этим объясняется существенное отличие результата оценки в рамках доходного подхода от результата оценки в рамках сравнительного подхода. Нарушены п. 10 ФСО №1, п. 22 б ФСО №7</p>
Рыночная стоимость, руб.	20800000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	1521.25
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	5.46%

Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Верховский И.В., Коробова Н.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская