



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел: (812) 241-55-10,
почтовый адрес: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, литера Б

Р Е Ш Е Н И Е

**комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
(далее – Комиссия)**

04.06.2019

№ 41

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 2

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	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой организации	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской

оценщиков	общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Скуратова Татьяна Алексеевна - начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель Федеральной государственной кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, кадастра и картографии
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	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	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра 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	Общество с ограниченной ответственностью «ХПО»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ХПО»

Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ХПО»
ОГРН	1177847058245
Место нахождения юридического лица	Парк Александровский, д. 4, лит. А, ком. 91, Санкт-Петербург, 197198
Представители заявителя	Лунев Дмитрий Анатольевич, Корешова Альбина Викторовна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Ловков Александр Борисович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001057:3277
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 19-21, литера А, помещение 1ЛК, 2ЛК, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н, 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н, 30-Н, 31-Н, 32-Н, 33-Н.
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	179616245.39
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	76824.74
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.02.2019 №78/201/19-140953, Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002/2019-22407
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 22.04.2019 № № 43/6
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В отчете не проведено позиционирование объекта оценки и не определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, что является нарушением п. 11 б ФСО № 7. Не соблюдено требование п. 5 ФСО № 3 в части представления большого объема

	<p>информации, несущественного для величины определяемой стоимости. Согласно п. 13 ФСО № 3 в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Подобного анализа относительно скидки на торг оценщиком в разделе 10.4 Отчета «Обзор рынка объекта оценки» (стр. 34-43) представлено не было. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки в Отчете проведен без учета требований п. 20 ФСО №7. Также в приведенном обзоре рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, что является нарушением п. 11 в ФСО № 7. На стр. 47 при реализации сравнительного подхода не выполнены требования п.22 ФСО №7 – не указан объем доступных данных об объектах-аналогах и принципы их отбора для расчетов. На стр. 59 при реализации доходного подхода оценщик применил метод прямой капитализации, однако при этом не выполнил требований п.23 ФСО №7, требующего в этом методе определять ставку капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен на аналогичные объекты недвижимости.</p>
Рыночная стоимость, руб.	141276000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	60426.01
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	21.35%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Афанасьева Н.А., Радченко В.А., Баринов Н.П.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская

Секретарь Комиссии
Д.В. Тикунова
(812) 241-55-10