



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

№ 43

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, картографии	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета отношений	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	78:31:0001057:3272
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 19-21, литера А, пом. 14-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	7151261.27
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	24566.34
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.02.2019 №78/201/19-140966, Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002/2019-22385
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 23.04.2019 № № 43/4
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Не выполнены требования п. 22 ФСО № 7 – не указан объем доступных данных об объектах-аналогах и принципы их отбора для расчетов (стр.47). Оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным и корректность применения сведений о среднемесячном уровне инфляции для расчета данной корректировки. Таким

образом не соблюдено требование п. 13 ФСО № 3. В разделе 10.3 отчета «Обзор рынка объекта оценки» (стр. 32-38) представлен большой объем информации, несущественной для величины определяемой стоимости объекта оценки (разделы «Офисная недвижимость», «Торговая недвижимость»). Таким образом, не соблюдено требование п. 5 ФСО № 3. При этом в разделе «Складская недвижимость» приведен обзор рынка качественных складских объектов Санкт-Петербурга, тогда как объектом оценки является встроенное нежилое помещение в жилом доме. Таким образом, 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. Также в приведенном обзоре рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, что является нарушением п. 11 ФСО № 7. Определение коэффициента капитализации выполнено методом кумулятивного построения. При этом значения премий за риск вложения в недвижимость (систематический и несистематический риски) и за инвестиционный менеджмент определены оценщиком экспертно (стр. 41). Оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным. Таким образом не соблюдено требование п. 13 ФСО № 3. При реализации доходного подхода оценщик применил метод прямой капитализации (стр.59), 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. При проведении расчетов в

	рамках сравнительного подхода оценщик для расчета корректировки на условия рынка (дату продажи) использует месячный уровень инфляции за 2017 год (стр. 55)
Рыночная стоимость, руб.	5959000
Рыночная стоимость, руб./кв. м	20470.63
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	16.67%
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