



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

№ 54

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	Акционерное общество «БРАНДТ»
Полное наименование юридического лица	Акционерное общество «БРАНДТ»
Сокращенное наименование	АО «БРАНДТ»

юридического лица.	
ОГРН	1037828005137
Место нахождения юридического лица	Пионерская ул., д. 30, лит. В, оф. 216, Санкт-Петербург, 197110
Представители заявителя	Бараусова Светлана Сергеевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:13:0007420:6668
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Софийская улица, дом 79, литера А
Вид объекта недвижимости	нежилое здание.
Кадастровая стоимость, руб.	206727858.24
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	69302.00
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 28.02.2019 №78/201/19-154145, Выписка из ЕГРН от 21.02.2019 №78/001/002/2019-21430
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 28.02.2019 №01/19/792-МИ
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Оценщиком нарушено требование п. 10 ФСО № 3, в соответствии с которым к отчету об оценке должны быть приложены копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации. В приложении к отчету отсутствуют документы технической инвентаризации и иные документы, подтверждающие технические характеристики объекта

оценки (например, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию объекта и др.) При описании основных конструктивных элементов здания оценщик ссылается на данные визуального осмотра и данные сайта СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» (стр. 16 отчета). В связи с отсутствием вышеуказанных документов не представляется возможным получить достоверные данные об основных технико-экономических показателях, конструктивном устройстве и объемно-планировочном решении объекта оценки, его инженерной обеспеченности. Данная информация может значительно повлиять на величину рыночной стоимости, рассчитанную в рамках затратного подхода. Также нарушен п.3 ФСО № 3. Отчет об оценке не представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения. Описание оценщиком фактического использования оцениваемого здания (административное здание) (стр. 14) противоречит доступной в интернет-сети информации о расположении по этому адресу Торгового дома «Росан СПб» – официального дилера компании ВРР (продажа, ремонт и обслуживание различной мототехники). Это ставит под сомнение все дальнейшие расчеты стоимости объекта. Нарушен п. 5 ФСО № 3. При выборе аналога для расчета стоимости в рамках основного – затратного - подхода, оценщик без объяснений использует справочник УПБС 2001, одним из недостатков которого является отсутствие информации о конструктивной системе и классе качества аналогов, а также ряде других параметров. Неиспользование существующих современных справочников (2016 г.) оценщиком не пояснено (нарушение п. 5 ФСО № 3). Среди шести отобранных оценщиком для анализа аналогов

	представлено и здание торгово-офисного комплекса, наиболее близкого по площади и объему к оцениваемому. Однако для расчетов выбран другой аналог именно потому, что является «чисто административным зданием». Процент суммарной стоимости ПИР от общей стоимости работ, согласно таблице на с.93-94, составляет 1,22%. В то же время, в итоговой таблице пересчета затрат на строительство (стр. 94-95) процент ПИР возрастает в шесть раз и составляет $13175495/163770972=8,05\%$. Нарушен п. 5 ФСО № 3
Рыночная стоимость, руб.	164000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	54978.21
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	20.67%
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