



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)**

12.07.2019

№ 74

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
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Васильев Андрей Владимирович – член экспертного совета 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 Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»

Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Найденова Светлана Викторовна – начальник отдела по работе с заявителями Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
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	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
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Авдеев Святослав Викторович – специалист 1-й категории сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Фрегат»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Фрегат»
Сокращенное наименование	ООО «Фрегат»

юридического лица	
ОГРН	1077847443090
Место нахождения юридического лица	Ириновский пр., д. 1, лит. С, оф. 821, г. Санкт-Петербург, 195248
Представитель заявителя	Патрикеев Денис Владимирович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:11:0006117:3455
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 1, литера С
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	366592998.16
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	13344.73
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 23.05.2019 № 78/201/19-352695, Выписка из ЕГРН от 22.05.2019 №78/001/002/201-62374, договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.08.2012
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 29.04.2019 № 01/19/1505-МП
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В нарушение п. 8.ж ФСО № 3 в разделе описания правообладателя не приведено полное наименование юридического лица. В рамках сравнительного подхода искажены сведения о дате предложения объекта-аналога № 3: в таблице на стр. 39 оценщик указывает дату предложения 17.09.2017, а согласно данным принт-скрина объявления, приложенного на стр. 159 дата предложения – 19.08.2017. Цена предложения в объявлении указана в рублях, равной 410 000 000 руб., и в долл. США, равной 150 долл./кв. м. Оценщик для

	<p>проведения расчетов в рамках сравнительного подхода берет не указанное в объявлении значение цены в рублях, а переводит долларовую величину цены предложения в рубли по курсу доллара США на некорректную дату (17.09.2017). Таким образом курс доллара, учтенный оценщиком, составил 57,5336 руб. за 1 долл. США вместо 59,0000 руб. за 1 долл. США, тем самым оценщик исказил реальную цену предложения объекта-аналога, указав ее равной 395 851 305 руб. вместо 410 000 000 руб., что искажает итоговый результат расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода и вводит в заблуждение пользователей отчета (нарушение п. 5 ФСО №3). При этом в выборке приведены 22 объекта. Выборка аналогов требует детального рассмотрения с точки зрения разрешенных видов использования в зонах их расположения по ПЗЗ и окружению. Однако критерии отбора не определены, ссылка на потенциал использования не подкреплена фактическим исследованием, в основном не учитывает вид разрешённого использования и приводит к некорректным заключениям по выбору многих аналогов. Отказ от рассмотрения многих из потенциальных аналогов не обоснован. В соответствии с п. 22 в ФСО № 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»</p>
Рыночная стоимость, руб.	260000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	9464.53
Разница между кадастровой	29.08%

и рыночной стоимостью, %	
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская