



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10

РЕШЕНИЕ

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

12.07.2019

№ 81

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 «МАКСИДОМ»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «МАКСИДОМ»
Сокращенное наименование	ООО «МАКСИДОМ»

юридического лица	
ОГРН	027802508161
Место нахождения юридического лица	ул. Фаворского, д. 12, Санкт-Петербург, 195220
Представитель заявителя	Дризовская Юлия Александровна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Жданова Ольга Андреевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:06:0206201:148
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Остров Декабристов, Уральская улица, участок 84
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	53182284.05
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4599.35
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 14.05.2019 № 78/201/19-332266, Выписка из ЕГРН от 04.06.2019 №78/001/006/2019-2505
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 14.06.2019 № 20-н/19
Дата определения рыночной стоимости	28.03.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В рамках доходного подхода оценщик принял решение рассчитывать стоимость не для каждого из 5 земельных участков (являющихся объектами оценки) отдельно, а рассчитал стоимость некоего базового участка, за площадь которого взято среднее арифметическое значение из площадей

объектов оценки. При этом затраты на строительство были рассчитаны на здание, возводимое именно на этом несуществующем участке. Согласно Правилам землепользования и застройки, оцениваемые объекты недвижимости расположены в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 2-1), о чем также отмечено в отчете на стр. 87. Ряд зданий, расположенных на участках, являются объектами культурного наследия. Для земельных участков, на которых расположены здания, снос которых невозможен, расчет стоимости постройки здания-аналога необходимо производить с учетом параметров текущей застройки участков. Решение оценщика в рамках данной оценки не учитывать наличие на земельных участках ограничений охранной зоны и охраняемых зданий памятников при проведении расчетов с целью не занижения итоговой стоимости участков (стр. 168-169), некорректно, поскольку проект застройки, учтенный оценщиком при проведении расчетов, может не быть согласован КГИОП. На стр. 173 отчета оценщиком обосновано, что капитальные здания на территориях производственно-складских комплексов чаще всего строятся с использованием класса конструктивной системы КС-4 и КС-6. Таким образом, выбор в качестве объекта-аналога по справочнику КО-ИНВЕСТ объекта с наименованием «Механические мастерские», классом конструктивной системы КС-1 и класса качества Есопм противоречит обоснованию, приведенному на стр. 173 отчета. Нарушен п. 5 ФСО № 3 (содержание отчета об оценке вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование результатов). Согласно п. 13 ФСО № 3 в случае, если в качестве информации, существенной для величины

	<p>определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным, однако, подобного анализа оценщиком в соответствующем разделе отчета представлено не было. На стр.186 арендная ставка аналога №4 очищается от КУ (платежей за коммунальные услуги), при этом в таблице оценщика, а также объявлении содержится информация о том, что КУ не включены в ставку. Исправление ошибки в корректировке по аналогу приведет к увеличению стоимости земельных участков. На стр. 189 некорректно указано, что все объекты-аналоги обеспечены всеми инженерными коммуникациями, тогда как в объявлении о сдаче в аренду объекта-аналога № 2 указано, что объект не имеет воды (стр. 241). Таким образом, корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций не обоснована. Нарушен п. 5 ФСО № 3. Критерий исключения из общего объема рыночных данных, приведенных на стр. 220-221 отчета, объектов-аналогов № 1, 2, 8, 11 и 13 как не имеющих дату предложения, непонятен, поскольку в таблице описания объектов-аналогов (стр. 220-221) сведения о дате предложения приведены</p>
Рыночная стоимость, руб.	37855000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	3273.80
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	28.82%
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