



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

№ 88

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 «Нейшлотский, 3»   |
| Полное наименование юридического лица   | Общество с ограниченной ответственностью «Нейшлотский, 3»   |
| Сокращенное наименование  | ООО «Нейшлотский, 3»  |

|   |   |
|---|---|
| юридического лица   |   |
| ОГРН  | 1077847649351   |
| Место нахождения юридического лица  | Невский пр., д. 67, лит. А, пом. 7-Н, оф. 4, г. Санкт-Петербург, 191025   |
| Представитель заявителя   | Варнакова Наталья Муталыповна   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости  | 78:36:0005009:11  |
| Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости   | г.Санкт-Петербург, Нейшлотский переулок, дом 3, литера А  |
| Вид объекта недвижимости  | земельный участок   |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 106726379.85  |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м   | 43191.57  |
| Основания подачи заявления об оспаривании   | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости  |
| Документы, предоставленные заявителем   | Выписка из ЕГРН от 29.04.2019 №78/201/19-309277, Выписка из ЕГРН от 26.04.2019 №78/001/002/2019-53546   |
| Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости   | От 24.06.2019 № 22/04/19-11(ПР-Н)   |
| Дата определения рыночной стоимости   | 01.01.2018  |
| Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости | В разделе 8.3 отчета «Анализ социально-экономической ситуации в Санкт-Петербурге по итогам 2017 года» (стр. 61-69) представлен большой объем информации, несущественной для величины определяемой стоимости объекта оценки (разделы «Растениеводство», «Животноводство», «Дорожно-транспортные происшествия», «Правонарушения»). Таким образом, не соблюдено требование п. 5 ФСО № 3. Представленное в отчете описание расчетов в табл. 13.32 «Расчет стоимости земельного участка доходным подходом» не позволяет пользователю отчета об |

оценке понять логику процесса определения стоимости. Таким образом, нарушен п. 8и ФСО № 3. На стр. 130 в таблице 9.3 при расчете коэффициента использования территории по проектам офисных объектов (БЦ) в выборке участвует несопоставимый по этажности объект – 17-этажный БЦ, что ведет к искажению рассчитанных средних значений. На стр. 132 не обоснован выбор этажности планируемых улучшений – 9. Выше приведен анализ сопоставимых проектов, где средняя этажность – 6. Данный критерий оказывает существенное влияние на результат доходного подхода, выбор этажности здания должен быть обоснован. Не соблюдены требования п. 5 ФСО № 3. Стр. 143 – один из критериев – «Расположение в районах, удаленных от центра Санкт-Петербурга». Оцениваемый объект расположен в непосредственной близости от Пироговской и Выборгской набережных, в двух минутах езды на автомобиле от Петроградского района. Таким образом, подбор аналогов в удаленных от центра Санкт-Петербурга районах ведет к погрешности результата. На стр. 159 для проведения корректировки на площадь объектов использовалась модель, приведенная в Справочнике оценщика недвижимости «Земельные участки» 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью – 1 000 кв. м. Поскольку среди объектов-аналогов есть участки площадью менее 1 000 кв. м, данная модель неприменима. На стр. 165 у объекта-аналога № 1 есть модульное здание в хорошем состоянии, которое не предполагается под снос. Проведение корректировки в повышающую сторону некорректно. На стр. 188 – состояние отделки помещений объекта оценки охарактеризовано как «Отличное

|  |   |
|--|---|
|  | (евростандарт)» или «Отделка «Люкс» в соответствии со сборником «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» – в помещении выполнена отделка повышенного качества «люкс», помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, высокотехнологичная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов качества, оснащено электротехническим, санитарно-техническим, вентиляционным, пожарно-техническим и охранным оборудованием. При расчете затрат на строительство использовался класс качества – эконом, который не предусматривает отделку повышенного качества «люкс». Нарушен п. 5 ФСО № 3 |
| Рыночная стоимость, руб.                           | 64200000.00   |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м                     | 25981.38  |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | 39.85%  |
| Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии  | Отсутствует   |
| Результат голосования                              | За – 0;<br>Против – 3 (Кононевская К.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)   |
| Решение, принятое членами Комиссии                 | Отклонить заявление   |

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**