



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)**

15.08.2019

№ 114

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 2

Председатель Комиссии	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Секретарь Комиссии	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист 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 Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
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	Грибовский Сергей Викторович – директор СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
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 СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
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	Сытина Наталья Николаевна – специалист 1 категории 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 юридического лица	АО «БРАНДТ»
ОГРН	1037828005137
Место нахождения юридического лица	Пионерская ул., д. 30, лит. В, оф. 216, Санкт-Петербург, 197110
Представители заявителя	Бараусова Светлана Сергеевна, Безручко Юлия 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 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 21.06.2019 №01/19/792-МИ/1
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	При описании основных конструктивных элементов здания оценщик ссылается на данные визуального осмотра и данные сайта СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» (стр. 14). Оценщик указывает объем объекта оценки в размере 10 697,65 куб.м., ссылаясь на сайт СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА». Однако, данный показатель объема получен бюджетным учреждением расчетно, так как данные об объемно-конструктивных решениях отсутствовали в Перечне объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, поступившем в СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по состоянию на 01.01.2018. В отчете имеется описание конструктивных элементов объекта оценки (стр. 17). Получить достоверную информацию о типе конструкций объекта оценки, в результате визуального осмотра, не представляется возможным, так как часть конструкций имеет скрытый вид. Описание конструктивных элементов объекта оценки отсутствует на сайте СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА». В отчете отсутствует информация, подтверждающая

	<p>описанные на стр. 17 отчета характеристики объекта оценки. Из отчета не представляется возможным установить источник информации о типе конструктивных элементов объекта оценки. 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 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. Представленные в приложении к отчету поэтажные планы (стр. 163-165) не дают полного представления о всех характеристиках объекта оценки. 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.</p>
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., Радченко В.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**



**К.А. Кононевская**