



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

№ 118

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	
Место нахождения заявителя	
Представители заявителя	Отсутствуют
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0750101:1408
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 118а, литера Б, помещение 2-Н,3-Н,4-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	826835678.12
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	66442.39
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные	Выписка из ЕГРН от 17.05.2019

заявителем	№78/201/19-339906, Свидетельства о государственной регистрации права собственности от 08.08.2013 78-АЗ 054029, от 29.10.2010 №78-АА 011879, от 29.10.2010 №78-АА 011917, от 29.10.2010 №78-АА 011916
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 17.06.2019 № 129/2019-Н
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>На стр. 33 указано, что осмотр объекта оценки произведен 04.06.2019, при этом все 80 фотографий, приведенных в разделе «Описание объекта оценки», идентичны фотографиям, сделанным 21.06.2017 (в рамках оспаривания кадастровой стоимости 2016 года). Оценщик использует в отчете сравнительный и доходный подходы для получения диапазонов возможной рыночной стоимости объекта оценки. При этом значения нижней и верхней границ диапазонов отличаются в разы: по итогам расчетов в рамках сравнительного подхода диапазон составил 183 300 000 – 615 300 000 руб. (различие в 3,35 раза); по итогам расчетов в рамках доходного подхода диапазон составил 152 700 000 – 629 500 000 руб. (различие в 4,12 раза). На стр. 82 отчета об оценке указано, что здание объекта относится к классу конструктивной системы КС-4. Однако при расчете по методологии кадастровой оценки согласно Методическим указаниям (Приказ МЭР от 12.05.2017 № 226, Приложение № 4) объекты, имеющие материал стен - железобетон, железобетон в каркасных системах, относятся к классу КС-3. Более того, в методологии учет класса КС-4 не предусмотрен. КС-4</p>

дополнительно может вводиться в расчет для железобетонных промышленных зданий. Здание объекта оценки является офисным. Средняя высота оцениваемого здания определена оценщиком в размере 5,07 м (стр. 77). В то же время, согласно ведомости помещений и их площадей (стр. 180-187) большинство (около 75% площади) помещений имеет высоту 2,52 - 3,2 м. Средневзвешанная высота помещений не может составлять более 3,8 м. Таким образом, размер введенной оценщиком корректировки на разницу в высоте этажа не подтвержден надлежащим обоснованием. оценщиком внесены изменения в расчет класса качества объекта оценки на основании предъявленных замечаний к предыдущей версии расчета (Таблица 16, стр. 79-89). Однако замечания устранены лишь частично. Также оценщиком намеренно удалены из расчета некоторые позиции, а часть заменена на позиции более низкого класса качества без какого-либо обоснования: заменена характеристика кровли: в предыдущей версии отчета покрытие было указано битумно-полимерное, приклеиваемое, наплавленное, с клеящим слоем (многослойное) – класс Standart и Premium, в данном отчете – битумное на картонной основе (однослойное) – класс Econom. В описании объекта оценки и в приложенных документах отсутствуют сведения, подтверждающие обоснованность данного изменения. Кровля крыши, выбранная оценщиком для определения класса качества здания, может быть характерна для сараев и прочих сооружений, но не для офисного здания; удалена позиция «заполнение многокамерными стеклопакетами с простым стеклом» - класс Econom и Standart, в расчете оставлены только однокамерные стеклопакеты (класс Econom); аналогично удалены такие позиции как двуполотные и полуторополотные двери, сплит и мульти-

	сплит системы кондиционирования, металлопластиковые трубопроводы отопления заменены на более дешевые полипропиленовые и т.д.; такое изменение расчетной таблицы свидетельствует об умышленной попытке оценщика занижить класс качества здания. Таким образом, полученное в отчете значение класса качества объекта оценки (бизнес-центра класса «В») на уровне Есопом не является обоснованным. При учете всех исключенных из расчета позиций, а также на основании анализа данных материалов фотофиксации объекта и сведений сети Интернет можно сделать вывод, что объект оценки отвечает требованиям класса качества Standart.
Рыночная стоимость, руб.	587000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	47169.81
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	29.01%
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