



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

№ 119

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 I категории отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТРОЛАБ»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТРОЛАБ»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ПЕТРОЛАБ»
ОГРН	1147847379635
Место нахождения юридического лица	Пискаревский пр., д. 52, лит. А, пом. 34-Н, Санкт-Петербург, 195067
Представитель заявителя	Мазаев Станислав Юрьевич
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:11:0613801:6
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Братская улица, дом 1, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	15814932.34

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4478.88
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН Кадастровая справка о кадастровой стоимости от 16.07.2019, Выписка из ЕГРН от 30.01.2017
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 17.06.2019 №17-06-2019/Н/К
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Замечания, озвученные на предыдущем заседании Комиссии, оценщиком устранены. При этом в ходе исправления замечаний оценщиком были допущены новые ошибки. Поправка на динамику рынка (стр. 55-56 отчета) рассчитывается на основании индекса цен на рынке вторичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга. Оценщик объясняет это тем, что аналогичного индекса по земельным участкам либо по складским объектам недвижимости не существует. Также, оценщик вводит поправку на местоположение (стр. 56-57) согласно методике с использованием данных аналитических агентств (источник – Вольнова В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом», стр. 21). Оценщик указывает на то, что официальная аналитическая информация по земельным участкам и коммерческой недвижимости отсутствует и ведет расчет поправки на местоположение исходя из стоимости 1 квадратного метра типовой однокомнатной квартиры в Санкт-Петербурге на основе данных интернет-сайта «Циан». Данный

	<p>расчет поправок необоснованно применен в отношении объекта оценки и объектов-аналогов (земельные участки складского и промышленного назначения), так как рынок жилой недвижимости развивается отлично от рынка земельных участков и поддается влиянию иных ценообразующих факторов. Следовательно, рассчитанные поправки неверно отражают различия местоположения объекта оценки и объектов-аналогов. На стр. 56 отчета при расчете поправки на динамику рынка оценщик допустил арифметическую ошибку в расчете для объекта-аналога №1: «..121318/109281*100%=1,11%..». Результат математических действий в данном случае будет равен 111%, а не 1,11%.</p>
	<p>Следовательно, расчет суммарной поправки (скидка на торг и динамика рынка) для объекта-аналога №1 будет иметь следующий вид: $-11\% + (111\% - 100\%) = 0$. В отчете данная поправка для объекта-аналога №1 составляет -9,89%. Аналогичная ошибка допущена и при расчете данной поправки для объектов-аналогов №№2,3,4. При верном расчете, значения поправок для объектов аналогов №№ 1-4 будут составлять: 0%, 0%, 7%, 8%, вместо: -9,89%, -9,89%, -9,82%, -9,81% соответственно. Ошибка ведет к занижению итогового результата рыночной стоимости объекта оценки.</p>
Рыночная стоимость, руб.	12027000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	3406.12
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	23.95%
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