



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

№ 122

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 «Дом на 14-й»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Дом на 14-й»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Дом на 14-й»
ОГРН	1077847062677
Место нахождения юридического лица	Невский пр., д. 67, лит. А, пом. 7-Н, Санкт-Петербург, 191025
Представители заявителя	Отсутствуют
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Васильченко Алексей Владимирович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:06:0002048:9
Адрес и (или) место	г.Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., дом

нахождения недвижимости	объекта	57-61, литера Я
Вид объекта недвижимости		земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.		112394523.57
Кадастровая руб./кв. м	стоимость,	98764.96
Основания подачи заявления об оспаривании		Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем		Выписка из ЕГРН от 12.07.2019 №78/201/19-471314, Выписка из ЕГРН от 10.07.2019 №78/001/002/2019-85277
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости		От 23.07.2019 №28/02/19-3(ПР-Н)-в
Дата определения рыночной стоимости		01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости		Объект оценки с кадастровым номером 78:06:0002048:9 рассматривается повторно, предыдущая комиссия состоялась 04.06.2019. В результате исправления замечаний рыночная стоимость в Отчете об оценке от 23.07.2019 № 28/02/19-3(ПР-Н)-в составила 96 200 000 руб. (84 534,27 руб./кв.м). В текущей версии отчета сравнительный подход применен проверочно. Кроме того, добавлен 1 аналог, сопоставимый по местоположению с оцениваемым объектом, в результате чего диапазон рыночной стоимости составил 71 785 040 – 106 163 859 руб. Вес доходного подхода составил 1. При исправлении замечаний оценщиком не было учтено, что Оцениваемый земельный участок во 2 квартале 2014 года также был выставлен на продажу по цене предложения 150 млн. руб. (131 810 руб./кв.м). В результате проведения корректировок на дату оценки по состоянию на 01.01.2018 на величину скидки на предложение по сегментам

	<p>рынка и с учетом затрат на снос улучшений для целей кадастровой оценки рыночная стоимость объекта оценки составила 139 385,06 руб./кв.м. В отчете отсутствуют какие-либо пояснения данного факта, указанного в числе замечаний к предыдущей версии отчета в рамках комиссии от 04.06.2019. Кроме того, в результате исправления замечаний, касающихся затратной части доходного подхода, а именно некорректного расчета величины затрат на строительство жилого здания, а также учета излишнего сантехнического и электрического оборудования, оценщиком без обоснований была исправлена в сторону понижения доходная часть проекта. Оценщиком заменены аналоги по продаже квартир на объявления о продаже с более низкой ценой предложений (рассчитанная стоимость квартиры снизилась со 151 000 руб./кв.м до 122 000 руб./кв.м), исключено наиболее высокое по цене предложение по продаже машиноместа в паркинге по цене 1 800 000 руб. (рассчитанная стоимость машиноместа снизилась с 1 600 000 руб. до 1 500 000 руб.), изменены аналоги по продаже нежилых коммерческих помещений, что также привело к снижению стоимости со 160 000 руб./кв.м до 141 000 руб./кв.м. В отчете отсутствует обоснование внесенных изменений.</p>
Рыночная стоимость, руб.	96200000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	84534.27
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	14.41%
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