



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)**

03.09.2019

№ 178

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
Заместитель председателя Комиссии	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

Представитель Управления Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
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	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Публичное акционерное общество «Сбербанк»
Полное наименование юридического лица	Публичное акционерное общество «Сбербанк»
Сокращенное наименование юридического лица	ПАО «Сбербанк»
ОГРН	1027700132195
Место нахождения юридического лица	ул. Красного Текстильщика, дом 2, г. Санкт-Петербург, 191124
Представитель заявителя	Смирнова Полина Валерьевна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Бережной Борис Борисович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001033:1
Адрес и (или) место нахождения объекта	г. Санкт-Петербург, улица Красного Текстильщика, дом 2, литера А

недвижимости	
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	309525871.00
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	32674.54
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.06.2019 № 78/201/19-388007, от 07.06.2019 № 99/2019/265366883
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 12.08.2019 № 178-8/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В рамках расчета стоимости улучшений земельного участка, оценщик использует Справочник КО-ИНВЕСТ-2016 (г. Москва). Для перевода цен строительства, опубликованных в справочнике к ценовым условиям Санкт-Петербурга на дату оценки, оценщик использует коэффициенты на региональное различие в уровне цен, а также на изменение цен после издания Справочника (стр. 105-106). Справочник КО-ИНВЕСТ-2016 отсутствует в свободном доступе, однако оценщик не приводит копии страниц с вводимыми коэффициентами (нарушение п. 5 ФСО № 3). В разделе отчета 10.3.3.2 «Определение действительного валового дохода» (стр. 119) при расчете величины недозагрузки для офисных помещений оценщик ссылается на четыре источника: «АйБи Групп», Colliers International, NAI Becar, Справочник оценщика под ред. Лейфера Л.А. Приведенные ссылки на источники информации неактивны, не представляется возможным проверить указанные в табл. 10.27 величины уровня недозагрузки (нарушение п. 5 ФСО № 3). Данные первых

	<p>трех источников («АйБи Групп», Colliers International, NAI Becar) приводят статистику непосредственно по Санкт-Петербургу и имеют значение величины недозагрузки меньше (5,7%, 10,3%, 7,5% соответственно), чем в четвертом источнике «Справочник оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А. (максимальное значение недозагрузки из приведенных – 13,4%).</p> <p>В «Справочнике оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А. представлены данные на основе мнения экспертов из многих городов и, следовательно, иллюстрирует общее состояние рынков недвижимости по городам по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка объекта оценки в Санкт-Петербурге, что и объясняет различие в величине показателя недозагрузки. Также следует отметить, что объект оценки расположен в Центральной исторической части города в непосредственной близости к престижным и значимым объектам, формирующим ценообразование на рынке недвижимости (органы государственной власти, бизнес-центры, объекты административно-управленческого и торгового значения). Данный аспект указывает на большой спрос на площади офисного и делового значения, а, следовательно, на большую загрузку данных объектов.</p>
Рыночная стоимость, руб.	177000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	18684.68
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	42.82%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская