



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)**

22.10.2019

№ 230

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 саморегулируемой организации оценщиков	Васильев Андрей Владимирович – член экспертного совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»

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 службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы 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	Общество с ограниченной ответственностью «ХПО»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ХПО»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ХПО»
ОГРН	1177847058245
Место нахождения юридического лица	Александровский парк дом 4, литера А, г. Санкт-Петербург, 197198
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Ловков Александр Борисович
Кадастровый номер объекта	78:31:0001057:4

недвижимости	
Адрес и (или) место нахождения недвижимости	г.Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 19-21, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	235641645.48
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	62737.39
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.02.2019 №78/201/19-140846, Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002/2019-22405
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 10.09.2019 № 69/1
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода, в качестве объектов-аналогов Оценщик использовал земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественно-деловой застройки, что является нарушением требования п. 20 ФСО № 7, поскольку фактическое использование объекта капитального строительства с кадастровым № 78:31:0001057:2019, расположенного на оцениваемом земельном участке: многоквартирный дом (данные Росреестра https://pkk5.rosreestr.ru). Дополнительные пояснения отсутствуют. Оценщик утверждает, что на оцениваемом земельном участке расположено здание гостиницы (стр. 31, 32, 45, 58, 59 отчета), что не соответствует действительности. В общем доступе в сети Интернет, на сайте Региональной информационной системы Санкт-Петербурга, содержится информация о фактическом использовании

оцениваемого земельного участка — многоквартирный жилой дом. Необходимо отметить, что в Отчёте № 43/6 от 05 августа 2019 года «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилых помещений, кад. № 78:31:0001057:3277, общей площадью 2338,0 кв. м, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Апраксин пер., д. 19-21, лит. А, пом. 1ЛК, 2ЛК, 22Н-33Н», подготовленном оценочной компанией ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» (с которой оценщик заключил трудовой договор), рассматривавшемся на заседании Комиссии 03.09.2019 (вопрос № 5), на стр. 40, указывается, что объект недвижимости представляет собой нежилые помещения, расположенные с первого по шестой этаж жилого здания. Таким образом, содержание отчета вводит в заблуждение Пользователей отчета об оценке, что является нарушением п. 5 ФСО № 3. В разделе 8 отчета «Акт осмотра и описание объекта оценки» (стр. 19-32) отсутствуют данные, позволяющие идентифицировать характеристики оцениваемого земельного участка: ситуационный план земельного участка, его форму и местоположение в пределах существующей застройки. Таким образом, не соблюдено требование п. 5 ФСО № 3. Из текста отчета и представленных фотоматериалов по Объекту оценки не следует, что оцениваемый земельный участок имеет сложную форму и расположен не только вдоль наб. р. Фонтанки, но и вдоль Апраксина пер. Как следствие, представленные фото существующей застройки объекта оценки вдоль наб. р. Фонтанки не являются исчерпывающими. оценщик не проанализировал застройку земельного участка вдоль Апраксина пер. и на

	<p>внутридворовой территории. Таким образом, при проведении расчетов игнорируется тот факт, что большая часть оцениваемого земельного участка используется под многоквартирный жилой дом. Подобренные объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки по местоположению, что не учтено в расчетах. Нарушен п. 22е ФСО № 7. Объект оценки расположен в, так называемом, «Золотом треугольнике» Санкт-Петербурга на наб. р. Фонтанки в пешеходной доступности от Невского проспекта (1,1 км или 13 мин. пешком), а также других знаковых достопримечательностей города. Таким образом, при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода оценщик необоснованно не проводит корректировку на местоположение объектов аналогов, расположенных в различных районах Санкт-Петербурга — Адмиралтейском и Центральном — за пределами «Золотого треугольника»</p>
Рыночная стоимость, руб.	122150000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	32521.30
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	48.16%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская