



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)**

12.11.2019

№ 256

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 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	Иванова Александра Александровна – ведущий специалист юридического отдела
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 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	Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга 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 «Технолинк ЭСТЕЙТ»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Технолинк ЭСТЕЙТ»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Технолинк ЭСТЕЙТ»
ОГРН	1077847095897
Место нахождения юридического лица	Ефимова ул., д. 4А, оф. 525, Санкт-Петербург, 190031
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении	Протасевич Антон Анатольевич

рыночной стоимости	
Представитель муниципального образования, на территории которого расположен объект недвижимости	Боварь Виталий Викторович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001135:3330
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Колокольная, д 3, литера А, пом 2-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	24034969.85
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	143065.30
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 18.10.2019 №78/201/19-691245, Выписка из ЕГРН от 17.10.2019 № 99/2019/289656683
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 15.10.2019 № 11/02-19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В разделе 7.3 отчета «Анализ рынка продажи и аренды сегмента «street-retail» в Санкт-Петербурге в 2017 году» на стр. 30 скриншот страницы «Ставка капитализации для коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга», данные которого используются в дальнейших расчетах, представлен в нечитаемом качестве (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 35 при описании поправки на условия рынка в таблицах №№ 7.5, 7.6 не представляется возможным проверить ссылки (ссылки неактивны) на аналитические данные компании «АйБи

Групп» об уровне цен продажи/аренды на встроенные торговые помещения (копии интернет страниц отсутствуют). Нарушены п. 5, п. 11 ФСО №3. В отчете отсутствует описание порядка определения абсолютной валовой корректировки для объектов аналогов в таблице 8.6 (стр. 53 отчета), а также весовых коэффициентов, что не позволяет понять пользователю отчета логику расчетов оценщика (нарушение п. 5 ФСО № 3). В табл. 8.7 (стр. 57) оценщик описывает состояние внутренней отделки объекта-аналога №1, используемого при расчете арендной ставки (нежилое помещение на ул. Марата, 9) - отличное. Состояние объекта оценки оценщик определяет как нормальное и вводит понижающую поправку в размере -4,8%. В предыдущей версии отчета от 28.06.2019, представленной на комиссию, оценщик также использовал данный объект аналог. Однако состояние нежилого помещения по ул. Марата, 9 ранее было описано как требующее косметического ремонта. Оценщик ввел повышающую поправку на состояние отделки в размере +18%. Описанное выше несоответствие и различное описание одного и того же объекта-аналога вводит в заблуждение пользователя отчета, а также ведет к занижению итогового результата (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 67 отчета оценщиком принята величина операционных расходов в размере 17,8% от ПВД согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017» под редакцией Л.А. Лейфера. В предыдущей версии отчета на стр. 61 из этого же источника оценщик принимает величину операционных расходов в размере 12%. Объектом оценки является один и тот же объект (нежилое помещение), его функциональное назначение и фактическое использование

	не изменилось, дата оценки осталась прежней. Оценщик не поясняет в отчете изменение величины операционных расходов, что вводит в заблуждение пользователя отчета (нарушение п. 5 ФСО № 3). Также следует отметить, что такой показатель, как операционные расходы, значительно влияет на стоимость объекта оценки. Его изменение на 5,8% ведет к уменьшению итоговой стоимости, полученной в рамках доходного подхода, ≈ на 7%.
Рыночная стоимость, руб.	18510000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	110178.57
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	22.99%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**