



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)**

03.12.2019

№ 273

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 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	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 «СТРОЙИНВЕСТ»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙИНВЕСТ»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «СТРОЙИНВЕСТ»
ОГРН	5067847213870
Место нахождения юридического лица	наб. р. Фонтанки, дом 59, литера А, г. Санкт-Петербург, 191023

Представитель оценочной организации, выполнившей отчет об определении рыночной стоимости	Еценков Алексей Викторович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0105603:73
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, наб Реки Фонтанки, уч 101
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	112130606.08
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	31982.49
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 16.04.2019 № 78/201/19-281311, Выписка из ЕГРН от 30.04.2019 №78/001/002/2019-55652
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 12.08.2019 № 12075/19
Дата определения рыночной стоимости	01.04.2019
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Оценщик определяет доли арендопригодной площади, приходящейся на гостиничную (3031,6 кв. м) и складскую (1409,6 кв. м) функции на основе данных Заказчика, однако вышеуказанная информация в отчете документально не подтверждена (стр. 27-28 отчета). Также следует отметить, что представленные на стр. 33-36 отчета фотоматериалы, не позволяют составить полное представление об объекте, в частности, о структуре площадей, организации пространства и других характеристиках объекта. Таким образом, в отчете не изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки

(нарушение п. 5 ФСО № 3). Расчет стоимости объекта оценки был произведен модифицированным методом выделения по методике Лейфера Л.А., Кашниковой З.А. Суть данного метода состоит в том, что для расчета необходимо подобрать «...сопоставимые данные по имущественным комплексам, которые по составу, по соотношению между входящими в его состав объектами, по характеру использования могут быть признаны в статистическом смысле однородными...». В этом случае корректно реализованная регрессия приведет к несмещенной оценке удельной стоимости земельного участка. Согласно положениям статьи 47\_3 «Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия» Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» запрещается проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, а также имеется обязательство обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия. Таким образом, учитывая градостроительные ограничения, связанные с зоной размещения объекта-аналога №3, и принадлежность к объектам культурного наследия, единственно возможным вариантом использования данного земельного участка является его текущее использование в соответствии с текущим видом разрешенного использования с объемно-планировочными и конструктивными решениями,

	соответствующими параметрам существующей застройки. Применения данного объекта-аналога в расчетах некорректно. На стр. 109 отчета оценщик не приводит расчеты, связанные с обработкой выборки, построением графика зависимостей, и получения уравнения регрессии. Таким образом, в отчете не изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки. Отсутствие поясняющих расчетов вводит в заблуждение Пользователя отчета. Нарушен п. 5 ФСО №3
Рыночная стоимость, руб.	50000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	14261.27
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	55.41%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 6 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**