



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

№ 237

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, № 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	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб

кадастровой оценке	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	—
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Якупова Яна Евгеньевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:07:0003142:2235
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Ропшинская, д 22, литера А, пом 3-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	9295018.19
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	150161.84
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.08.2019 № 78/201/19-513637, Свидетельство

	от 07.03.2019 № 78-АЖ 860742
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 11.09.2019 № 817/06/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Согласно выводам, сделанным в результате анализа рынка объекта оценки, (стр. 62-63 отчета) диапазон предложений ставок аренды составил 800-1 500 руб./кв. м (среднее значение – 1 119 руб./кв. м), без учета скидки на торг. Согласно данным, представленным в отчете объекты предлагались к аренде в период с сентября по декабрь 2017 г. – корректировка на дату не требуется, также оценщик обосновывает отказ от корректировки на торг (стр. 75 отчета). Таким образом, арендная ставка, рассчитанная в рамках доходного подхода, в размере 756 руб./кв. м/мес. определена ниже нижней границы рыночного диапазона арендных ставок. Пояснения отсутствуют. Информация об объектах-аналогах №№ 2 и 5, при определении рыночной стоимости арендной ставки рассматриваемого помещения, в части заглубления цокольного этажа, использованная в расчетах, в приведенных копиях объявлений о продаже объектов отсутствует, так оценщик определяет заглубление цоколя объекта-аналога № 2 до 0,5м (с понижающей корректировкой 17,24%), объекта-аналога № 5 (также использованного при расчетах сравнительным подходом – объект-аналог № 4) – более 0,5м (корректировка – 0%) (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 84 отчета налог на имущество ошибочно принят в размере 2,2% согласно Закону Санкт-Петербурга «О налоге на имущество организаций» от 26.11.2003. По данным

	Выписки из ЕГРН оцениваемый объект принадлежит Паутову Михаилу Валерьевичу – физическому лицу (стр. 115-117 отчета). В предыдущей версии отчета срок жизни быстроизнашивающихся элементов также, как и в рассматриваемой, определен на основании Приложения № 3 Методики определения физического износа гражданских зданий (утв. приказом по Минкомхозу РСФСР от 27.10.70 № 404). Однако в предыдущей версии срок составлял 10 лет, а в рассматриваемой 5 лет. Стоит отметить, что в указанном Приложении отсутствуют сроки жизни «быстроизнашивающихся элементов», и все сроки определены исходя из группы капитальности зданий, информация о которой относительно оцениваемого объекта отсутствует в отчете
Рыночная стоимость, руб.	4360000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	70436.19
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	53.09%
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