



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)**

15.01.2020

№ 337

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 саморегулируемой организации оценщиков	Коробова Наталья Викторовна – член экспертного совета Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Верховский Игорь Владимирович – начальник отдела по контролю за осуществлением оценочной деятельностью членами 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
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга земель
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
Заявитель	
Место нахождения заявителя	
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Протасевич Антон Анатольевич
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:12:0007137:3559
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Фарфоровская, д 32, корп 1, литера А, пом 1-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	9649987.10
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	126143.62

Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 16.12.2019 № 78/201/19-832384, Выписка из ЕГРН от 20.10.2019 № 99/2019/290380565
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 17.12.2019 № 33/02-02-19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода оценщиком подобрано 4 объекта-аналога (стр. 52 отчета). Проверка основных характеристик объектов-аналогов, указанных в таблице 7.3. (стр. 31-32 отчета), показала следующие расхождения: по объекту-аналогу № 1 указано, что имеет вход с улицы, однако, фактически сам дом (ул. Народная, дом 11, корп. 2) находится во дворе и соответственно в помещение не возможен вход с улицы, вход осуществляется с торца здания и не просматривается с улицы. При этом этот же объект-аналог взят для расчета ставки арендной платы в рамках доходного подхода (стр. 57), где оценщик указывает наличие входа только со двора (нарушен п. 5. ФСО № 3); по объекту-аналогу № 2 аналогично указано, что имеется вход с улицы, однако, фактически вход с торца здания и не просматривается с улицы. Оценщик проводит корректировку на расположение относительно красной линии, указывая, что объект оценки расположен на улице с низким пешеходным трафиком (стр. 52), что противоречит ранее приведенной в тексте отчета информации (стр. 16), где было указано, что объект оценки расположен на улице с высокими показателями «проходимости» и транспортной</p>

	<p>доступности. Таким образом, данная корректировка проведена некорректно. Понижающая корректировка на повышенный пешеходный трафик для объекта-аналога №2 некорректна, поскольку данный объект имеет входа с торца здания, который не просматривается с улицы, а соответственно пешеходный поток не оказывает на него существенного влияния. Значения абсолютных валовых корректировок по объектам-аналогам № 1, 2 и 4 составляет 41%, 47% и 59% соответственно (стр. 53), что подтверждает их несопоставимость с объектом оценки и некорректность использования данных сведений в рамках расчетов сравнительным подходом. Замечание относительно проведенной корректировки по фактору расположения относительно красной линии (стр. 64) аналогично указанному в сравнительном подходе (п. 2). Суммарная валовая корректировка по объектам-аналогам № 2 и 3, подобранным для расчета ставки аренды за объект оценки, составляет 65% и 63% соответственно (стр. 65 отчета), что свидетельствует о несопоставимости объекта оценки и подобранных оценщиком объектов сравнения. На основании имеющейся у СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» базе данных о рыночных предложениях встроенных помещений свободного назначения, сходных по основным характеристикам с объектом оценки (расположены в Невском районе города, площадью от 50 до 150 кв. м, на 1 этаже), можно сделать вывод о том, что диапазон рыночной стоимости объекта оценки составляет 94 522 до 193 721 руб./кв. м, среднее значение 141 632 руб./кв. м с учетом скидки на торг.</p>
Рыночная стоимость, руб.	6788000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	88732.03

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	29.66%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Верховский И.В., Коробова Н.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**



**К.А. Кононевская**