



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

№ 338

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	78:32:0001078:1271
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Псковская улица, дом 19-21, литера А, помещение 4-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	5568446.07
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	134503.53

Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 09.12.2019 № 78/201/19-811147, Выписка из ЕГРН от 20.10.2019 № 99/2019/290389802
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 17.12.2019 № 33/02-01-19
Дата определения рыночной стоимости	04.12.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода оценщиком подобрано 4 объекта-аналога (стр. 36 отчета). Объекты-аналоги № 1, 3 и 4 относятся к офисному сегменту рынка, что не соответствует сегменту рынка объекта оценки, позиционируемого как ПСН. Объект-аналог № 1 имеет кабинетную планировку и вход со двора, объект-аналог № 3 не имеет отдельного входа (вход общий со двора), а также находится на момент предложения в стадии проведения ремонта, объект-аналог № 4 не имеет входа с улицы и продается исключительно под офисную функцию использования согласно объявлению. Таким образом, подобранные аналоги не отвечают критериям отбора, определенным оценщиком в отчете об оценке и не соответствуют сегменту рынка объекта оценки (нарушены п. 10 ФСО № 1 и п. 22б ФСО № 7). Оценщик проводит корректировку по местоположению, указывая, что объект оценки расположен на улице с низким пешеходным трафиком (стр. 54), что противоречит ранее приведенной в тексте отчета информации (стр. 29), где было указано, что объект оценки расположен на улице с активным пешеходным потоком. Понижающая корректировка на повышенный пешеходный трафик для объекта-аналога №1 некорректна, поскольку данный объект

не имеет входа с улицы, а соответственно пешеходный поток не оказывает на него существенного влияния. При проведении корректировок на состояние не учитывается отсутствие у объекта-аналога №3 ремонта. Корректировка на тип входа по объекту-аналогу № 3 согласно табл. 7.16 на стр. 43 отчета должна составлять 0,67, а оценщиком ошибочно принято в расчет значение, равное 0,75. Значения абсолютных валовых корректировок по объектам-аналогам № 1 и 3 составляет 60% и 64,3% соответственно (стр. 58), что подтверждает их несопоставимость с объектом оценки и некорректность использования данных сведений в рамках расчетов сравнительным подходом. Объект-аналог № 3 представляет собой офисное помещение, что не соответствует сегменту рынка объекта оценки. Суммарная валовая корректировка по объектам-аналогам № 2 и 3, подобранным для расчета ставки аренды за объект оценки, составляет 67,2% и 59,3% соответственно (стр. 71 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 Адмиралтейском районе города, площадью от 30 до 130 кв. м, со входом с улицы, расположенные в домах старого фонда в цокольных или 1-х этажах), можно сделать вывод о том, что диапазон рыночной стоимости объекта оценки составляет 81 480 до 171 540 руб./кв. м, среднее значение 123 470 руб./кв. м с учетом скидки на торг.

Рыночная стоимость, руб.

4190000.00

Рыночная стоимость, руб./кв. м	101207.73
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	24.75%
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**