



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

№ 341

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	Общество с ограниченной ответственностью «СПАРЗ-2»
Место нахождения юридического лица	ул. Земледельческая, д. 12, лит. А, оф. 301, г. Санкт-Петербург, 197343
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Бычкова Ольга Владимировна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0004016:1129
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Земледельческая улица, дом 12, литера А
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	1061134009.18

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	22029.81
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 27.11.2019 № 78/201/19-778706, Выписка из ЕГРН от 25.12.2019 № 78/001/026/2019-28436
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 25.12.2019 № 1024-8/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>В рамках затратного подхода оценщик рассчитывает величину внешнего (экономического) износа (стр. 92) с использованием доходного подхода, объясняя наличие внешнего износа у объекта оценки следующим: «Текущий денежный поток от эксплуатации объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра не вышел на стабильный уровень. У объекта оценки в части паркинга, расположенного с 4 по 8 этажи, уровень недозагрузки существенного превышает среднегородской рыночный уровень. В связи с тем, что в ближайшем окружении объекта оценки ведется жилое строительство, и услуги паркинга будут востребованы, оценщик проводит определение внешнего (экономического) устаревания в рамках доходного подхода. Абсолютная величина внешнего (экономического) устаревания объекта оценки будет составлять разность стоимости паркинга как доли стоимости объекта оценки рассчитанной со среднегородским уровнем недозагрузки и стоимости паркинга как доли стоимости объекта оценки рассчитанной по данным текущей рыночной ситуации...». На стр. 105 отчета оценщик указывает, что фактический уровень недозагрузки</p>

	площади паркинга по данным Заказчика на 2017 год составляет 99%. Учитывая локацию паркинга и развивающееся жилищное строительство в ближайшем окружении, оценщик полагает что равномерно в течение шести лет будет достигнут среднерыночный уровень недозагрузки. При этом обоснование срока выхода на среднерыночный уровень недозагрузки в отчете отсутствует. На основании вышеизложенного, применение внешнего (экономического) износа в размере 37% (стр. 120 отчета) требует дополнительных пояснений. Нарушены требования п. 5 ФСО № 3
Рыночная стоимость, руб.	686000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	14241.79
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	35.35%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 2 (Иванова А.А., Верховский И.В.); Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Коробова Н.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**