



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)**

10.03.2020

№ 359

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 Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
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	Грибовский Сергей Викторович – директор СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
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	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Офис Прайд»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Офис Прайд»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Офис Прайд»
ОГРН	1037816002652
Место нахождения юридического лица	Салтыковская дорога, 15, г. Санкт-Петербург, 195253
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Луценко Виталий Иванович

Кадастровый номер объекта недвижимости	78:11:0608502:5
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Салтыковская дорога, дом 15, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	200384136.68
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	15059.68
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 20.12.2019 № 78/201/19-848553, Свидетельство о государственной регистрации права от 26.01.2007 № 78-АВ-171062
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 19.02.2020 № ОН-4647/10/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Оценщиком не приложены копии интернет-страниц всех объектов-аналогов, использованных для проведения расчетов сравнительным подходом. Таким образом, не представляется возможным проверить количественные и качественные характеристики и их сопоставимость с объектом оценки. Нарушены требования п. 11 ФСО №3. В расчетах проводится корректировка на обеспеченность участков инженерными коммуникациями, однако ее описание и принцип проведения поправки не представлены в отчете. Нарушение п. 5 ФСО №3. При определении рыночной стоимости оценщик использует недостоверные сведения об объектах-аналогах, что существенно образом сказывается на искажении итогового

	<p>результата. В нарушении п. 5, 8 ФСО №3, оценщиком допущены неточности и ошибки, влияющие на показатели при применении рыночной стоимости оцениваемого объекта. Имеется ошибка в расчетах в части подсчета абсолютной валовой коррекции у аналога №8. В результате исправления итоговый результат увеличится и составит 8 062 руб./кв.м. Объекты-аналоги №№2-5 и объект-аналог №8 не сопоставимы с оцениваемым объектом по площади (площади указанных объектов-аналогов превышают площадь оцениваемого объекта более, чем в три раза, либо значительно меньше в случае с ОА №8). Таким образом, нарушен п. 10 ФСО №1: «Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». На стр. 45 отчета указано: «Доля и состав обременения участков-аналогов, по мнению оценщика, никак не ограничивают возможности реализации выбранного НЭИ...». В данном случае приведено первое и единственное упоминание в отчете об обременениях, при этом, их перечень, зоны влияния и пр. в отчете не отражены. Приведенная информация вводит пользователей отчета в заблуждение, что не соответствует требованиям ст. 11 Федерального Закона №135-ФЗ.</p>
Рыночная стоимость, руб.	106000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	7966.33
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	47.10%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Радченко В.А., Верховский И.В., Коробова Н.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**



**К.А. Кононевская**