



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10,
почтовый адрес: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, литера Б

Р Е Ш Е Н И Е

**комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
(далее – Комиссия)**

04.06.2019

№ 46

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 2

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	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой организации	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской

оценщиков	общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Скуратова Татьяна Алексеевна - начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы 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	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга 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	Закрытое акционерное общество «ИРМАКС»
Полное наименование юридического лица	Закрытое акционерное общество «ИРМАКС»

Сокращенное наименование юридического лица	ЗАО «ИРМАКС»
ОГРН	1037828020625
Место нахождения юридического лица	Шпалерная ул., д. 54, лит. В, пом. 25-Н, Санкт-Петербург, 191015
Представители заявителя	Немировский Степан Александрович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:14:0007567:29
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 19, (участок 1)
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	200346564.76
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	9520.82
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 29.04.2019 №78/201/19-3, Выписка из ЕГРН от 29.04.2019 №78/001/002/2019-54453
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 22.04.2019 № №01/19/2026-АН
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	На стр. 11 отчета об оценке описание оцениваемого земельного участка частично не соответствует действительности. В графе «наличие коммуникаций» указано «по границе участка», в то время как по факту на земельном участке расположены полностью обеспеченные инженерными коммуникациями здания, используемые как логистический комплекс (нарушен п. 5 ФСО № 3). Анализ наиболее эффективного использования (стр. 30-31) проведен не в полной мере, не указан высокий (не ниже В+) класс складских зданий с сопутствующей административной

функцией, то есть использование в качестве логистического комплекса (нарушен п. 5 ФСО № 3). 1. На стр. 37 отчета в таблице «Характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов» цена предложения объекта-аналога № 2 (100 000 000 руб.) не соответствует цене, указанной в объявлении о продаже на стр. 118 отчета (150 000 000 руб.), что является нарушением п. 5 ФСО № 3. 2. В соответствии с пп. «б» п. 22 ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. В нарушение требований указанного пункта объект-аналог № 4 представляет собой земельный участок, расположенный в защитной парковой зоне ГАО РАН, с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования» и не может использоваться в качестве объекта-аналога. Также в качестве отобранных для расчетов аналогов использованы участки из смежного сегмента рынка - под производственно-складскую застройку, а не под высокочастотные складские (логистические) здания. При этом не проведен анализ отобранных участков - аналогов на соответствие требованиям оптимальной застройки под логистические комплексы. 3. Одним из ценообразующих факторов является «ценовая зона» (стр. 41 отчета). Оценочное зонирование выполнено в соответствии с данными, представленными в обзоре отрасли по данным отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга, Том 2 «Определение кадастровой стоимости земельных участков», п. 7.2.1 «Оценочное зонирование для оценочных групп

«Производственные объекты», «Склады», «Коммунальные обслуживание». Однако ценовые зоны для объектов-аналогов определены неверно, так объект-аналог № 1 находится в 4 ценовой зоне (на стр. 36 отчета Оценщик определяет ее как 3), объект-аналог № 2 – в 1 (в отчете – 2), объект-аналог № 3 – во 2 (в отчете – 3). Нарушен п. 5 ФСО № 3. В таблице «Характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов» (стр. 36-37 отчета) одной из характеристик объектов является «Характеристика местоположения», при этом подразумевается местоположение объектов относительно красных линий (первая/вторая линия). Так, объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 4 расположены на первой линии автомагистралей, объект-аналог № 2 – на второй линии, объект-аналог № 3 – «просматривается с КАД» (по факту расположен на второй линии). Объекты имеют существенные различия по данной характеристике, однако оценщиком не обоснован отказ от проведения корректировки на местоположение относительно красных линий. Нарушен п. 5 ФСО № 3. При определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на стр. 33-44 отчета не проведена корректировка на различие в обеспечении инженерными коммуникациями, характеристика объекта оценки по этому фактору не верна. Величину корректировок по характеристикам «Площадь земельного участка» (стр. 42) и «Наличие ж\д ветки» (стр. 43), а также величины операционных расходов по содержанию объектов, коэффициент капитализации, доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода (стр. 48-50), оценщик определяет согласно данным статистического исследования Ассоциации «СтатРиелт» на 01.01.2018 г. Значения

	<p>индексов, коэффициентов, поправок и корректировок Ассоциацией «СтатРиелт» рассчитаны на основе анализа рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов недвижимости по соответствующим сегментам рынка баз объявлений, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: www.avito.ru/, https://realty.yandex.ru/, http://www.domofond.ru/, Statrielt, http://realty.dmir.ru/, http://zдание.info, http://www.rosrealt.ru/ и всех региональных сайтах России. Вводимые значения корректировок не проверены на соответствие рынку земельных участков Санкт-Петербурга, предназначенных для размещения производственно-складской застройки (стр. 65-80). Нарушен п. 13 ФСО № 3</p>
Рыночная стоимость, руб.	83000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	3944.30
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	58.57%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Афанасьева Н.А., Радченко В.А., Баринов Н.П.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская

Секретарь Комиссии
Д.В. Тикунова
(812) 241-55-10