



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)**

27.06.2019

№ 58

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 3

Председатель Комиссии	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Секретарь Комиссии	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист 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 саморегулируемой организации оценщиков	Иванен Дмитрий Геннадьевич – член экспертного совета 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 Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское

		управление кадастровой оценки»
Представитель Федеральной государственной кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, картографии	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета	Авдеев Святослав Викторович – специалист 1-й категории сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель		Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий банк «Гефест»
Полное наименование юридического лица		Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий банк «Гефест»
Сокращенное наименование юридического лица		ООО Коммерческий банк «Гефест»
ОГРН		1026900001347
Место нахождения юридического лица		ул. Урицкого, дом 19, г. Кимры, Тверская область, 171506
Представитель заявителя		Корешова Альбина Викторовна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости		Ловков Александр Борисович

Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001494:2
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Орловский переулок, дом 1/4, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	118914833.80
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	89141.55
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.02.2019 № 78/201/19-140962, Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002-2019-22443
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 22.04.2019 № 43/2
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В разделе отчета «Анализ рынка» (стр. 28-39 отчета) представлен большой объем информации, несущественной для величины определяемой стоимости объекта оценки (таблицы социально-экономических показателей, динамика показателей экономической активности рассматривается поквартально за 2015-2017 гг.). Таким образом, не соблюдено требование п. 5 ФСО № 3. В приведенном в отчете обзоре рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений сегмента рынка земельных участков под жилую застройку, к которому относится оцениваемый объект, что является нарушением п. 11 в ФСО № 7. В отчете допущено существенное несоответствие обзора рынка и объекта оценки: отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений сегмента рынка земельных участков под жилую застройку, к которому

	<p>относится оцениваемый объект, что является нарушением п. 11 в ФСО № 7. При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода оценщик для расчета корректировки на условия рынка (дату продажи) использует месячный уровень инфляции цен на потребительские товары и услуги за 2017 год (стр. 57 отчета). Оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рынку объекта оценки (изменение цен на рынке земельных участков под жилую застройку) и корректность применения сведений о среднемесечном уровне инфляции для расчета данной корректировки. Таким образом не соблюдено требование п. 13 ФСО № 3. Выполненная оценщиком корректировка для местоположения с использованием коэффициентов из Справочника оценщика недвижимости-2018, не отражает конъюнктуры рынка участков под жилую застройку в Санкт-Петербурге. (нарушение п. 22 б ФСО №7). Согласно п. 13 ФСО № 3 в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным, однако подобного анализа оценщиком в отчете представлено не было. Открытые данные рынка Санкт-Петербурга в отчете не используются и не упоминаются</p>
Рыночная стоимость, руб.	81215000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	60880.81
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	31.70%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванен Д.Г.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская