



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)**

12.07.2019

№ 70

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
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Васильев Андрей Владимирович – 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 бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Найденова Светлана Викторовна – начальник отдела по работе с заявителями 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	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
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	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	Акционерное общество «Имэкс»
Полное наименование юридического лица	Акционерное общество «Имэкс»
Сокращенное наименование юридического лица	АО «Имэкс»

ОГРН	1037843097830
Место нахождения юридического лица	ул. Звенигородская, д. 8-10, лит. Б, пом. 22, г. Санкт-Петербург, 191119
Представители заявителя	Морозов Николай Павлович, Рачковский Владимир Валерьевич
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Кучерявых Алексей Викторович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001626:23
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Звенигородская улица, дом 8-10, литера Б
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	20548295.33
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	40609.28
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 23.01.2019 № 78/201/19-444488, Договор купли-продажи объектов недвижимости от 23.07.2014 № 17/Н/У
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 04.04.2019 № О-04/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении	Раздел отчета «Анализ рынка земельных участков под общественно-деловую застройку в Санкт-Петербурге» (стр. 26-31) не информативен, не содержит ссылки на источники информации, анализ перенасыщен информацией о рынке

рыночной стоимости

земельных участков под промышленную застройку. В таблицах №№ 9,10 приводятся данные о ценовых диапазонах на коммерческие земельные участки, с указанием источника «выборка объектов с сайтов», однако информация, подтверждающая указанные данные, отсутствует (нарушение п. 5 ФСО № 3 и п. 10 ФСО № 7). Рыночный диапазон для объектов с сопоставимыми площадями и видом использования в отчете не приводится. Таким образом, сделанные в данном разделе выводы не подтверждают полученное в отчете значение рыночной стоимости объекта оценки, не дают представления о ценах и тенденциях на рынке объекта оценки, а также вводят в заблуждение пользователей отчета (нарушение п. 5 ФСО № 3 и п. 10 ФСО № 7). На стр. 41-42 отчета об оценке в таблице №12 оценщик рассматривает шесть объектов-аналогов, а в Приложении 3 к отчету прикладывает копии интернет страниц на объекты-аналоги №№1,2,3. Копии интернет страниц объявлений о продаже (источником информации) по объектам-аналогам №№4,5,6 отсутствуют (нарушение п. 5 ФСО № 3). 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 разделе анализа рынка (стр. 26-31 отчета) представлено не было. В нарушение п. 8.е ФСО № 3 в разделе «Основные факты и выводы» отсутствует раздел «ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости». В нарушение п. 8.ж ФСО № 3 в разделе описания правообладателя не

	<p>приведена дата государственной регистрации юридического лица (дата присвоения ОГРН) На стр. 2 и стр. 49 приведены сведения об использовании ФСО № 10 «Оценка машин и оборудования», данный стандарт не используется в отчете. На стр. 2 отсутствует упоминание основного необходимого для объекта оценки стандарта ФСО № 7. В нарушение п. 11 ФСО № 3 Отчету не приложены материалы (распечатки) с ценовой информацией в отношении аналогов №№ 4-6. Отчёт № 1/2018 от 22.10.2018 г. ГБУ «Кадастровая оценка» не является общедоступным печатным изданием. В Приложении 3 не представлена информация об объектах-аналогах из отчета ГБУ (копии страниц отчета, номера страниц отчета и т.д.). Используемую оценщиком информацию, которая напрямую влияет на результат оценки невозможно проверить. Нарушение требования п. 11 ФСО № 3, п. 22 ФСО №7 п.22. На стр. 27 отчета в разделе анализа рынка оценщик пишет, что наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков, при этом отказывается от проведения данной корректировки в расчетах. Отказ от проведения корректировки на коммуникации отсутствует</p>
Рыночная стоимость, руб.	16470000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	32549.41
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	19.85%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская