



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)**

15.05.2019

№ 36

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, кабинет 8161

Представитель имущественных Санкт-Петербурга Комитета отношений	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Председатель Комиссии	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель 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 Комиссии председателя	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель Уполномоченного по защите	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела

прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Иванен Дмитрий Геннадьевич – член экспертного совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Грибовский Сергей Викторович - директор Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой 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 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
Заявитель	
Представители заявителя	
Представитель оценочной организации	Янушевский Денис Анатольевич – оценщик, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0004383:5
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Лахтинский проспект, дом 104а

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	9610296.96
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	12917.07
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 11.04.2019 № №11/04/2019/Н
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>В нарушение требований п. 21 ФСО № 1 и пп. а п. 8 ФСО № 3 в отчете об оценке от 11.04.2019 №11/04/2019/Н не представлено надлежащим образом оформленное Задание на оценку (стр. 4-6 отчета). Не соблюдены требования пп. в п. 22 ФСО № 7 - не обосновано использование в расчетах лишь части доступных оценщику рыночных данных. Так, на стр. 56 отчета указано: «оценщику удалось выявить не так много предложений по продаже аналогичных участков. По данным портала oprealt.ru по состоянию на дату, максимально близкую к дате оценки были установлены следующие аналоги...». При этом иные источники информации оценщиком не проанализированы и не использовались. Таким образом, в отчете не отражено достаточное количество данных, позволяющих проанализировать выборку объектов-аналогов, использованных в расчетах (стр. 69-71), на предмет сопоставимости с объектом оценки. Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 в части возможности идентификации объектов-аналогов, а также требования п. 11 ФСО № 3, а именно: в расчетах на стр.</p>

71 для объектов-аналогов №№ 1-5 фактор «Наличие или отсутствие благоустроенного въезда на участок» описан градацией «Имеется благоустроенный въезд на участок». При этом в приведенных на стр. 56-57 отчета копиях объявлений о продаже объектов-аналогов информация о наличии и типе въезда на земельный участок приведена только для объекта-аналога № 4. Также по 4 из 5 отобранных для расчетов объектам-аналогам отсутствует информация о местоположении объектов (адрес, номер дома, расположение на карте), таким образом, невозможно сделать вывод о сопоставимости объектов-аналогов с объектом оценки по ценообразующему фактору «местоположение». Нарушен п. 5 ФСО № 3. В нарушение указанного пункта на стр. 16, 21-39 отчет представлен большой объем информации, не существенной для определения величины рыночной стоимости («Историческая справка», «Криминал», «Достопримечательности и развлечения», таблицы показателей, отражающих социально-экономическое положение Российской Федерации помесячно за 2016-2017 гг.). В разделе 5.4 отчета (стр. 48-60) приведен диапазон стоимости земельных участков без построек со статусом ИЖС, составивший 640,3-809,9 тыс. руб./сотка (стр. 55), что противоречит диапазону стоимости «земли на вторичном рынке из категории ИЖС», приведенному в выводах по разделу и составившему 7692-11250 руб./кв. м (стр. 60) (нарушение п. 5 ФСО № 3). При проведении корректировок по первой группе элементов сравнения (стр. 70 отчета) используются данные справочника Л.А. Лейфера 2011 года, не отражающие специфику рынка недвижимости Санкт-Петербурга. В нарушение 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. Указанное обоснование в отчете об оценке не приведено. В нарушение п. 13 ФСО № 3 при проведении корректировки на площадь на основании данных В.А. Вольнова, а также на наличие/отсутствие центральных инженерных сетей и качество подъездных путей (стр. 70-71 отчета) не проведен анализ на соответствие используемых значений рыночным ценам. При применении понижающей корректировки размере -15% на качество подъездных путей (стр. 71-72 отчета) к ценам всех объектов-аналогов, «т.к. отсутствие подъездных путей сопряжено с постоянным нарушением Правил дорожного движения (подъезд к участку возможен только по велодорожке)». В то же время по данным открытых источников информации (карты Google) оцениваемый объект характеризуется отличной транспортной доступностью, в непосредственной близости от объекта расположена автобусная остановка, ж/д станция «Ольгино», с Лахтинского пр. устроен съезд, обозначенный прерывистой линией. Нарушен п. 5 ФСО № 3. При проведении корректировки на необходимость сноса ветхих строений (объекты-аналоги №№ 1, 3) оценщик принимает стоимость сноса в размере 490 руб./кв. м на основании единственного источника - СК «Артель». Указанная величина не проанализирована на соответствие рыночным данным. Не указано, содержит ли стоимость сноса НДС. Также общая площадь ветхих строений принята в размере 100 кв. м, информация о фактической площади

	строений в копиях объявлений о продаже отсутствует. Таким образом, не соблюдено требование п. 11 ФСО № 3. Информация по объекту-аналогу № 5, используемая в расчетах, не подтверждена. Нарушен п. 5 ФСО № 3. На стр. 69-71 при проведении корректировок по первой группе элементов сравнения допущена опечатка: корректировка на передаваемые права (собственность) составляет 0%, при этом цена предложения корректируется на величину -11%. Нарушен п. 5 ФСО № 3. Таким образом, представленный отчет от 11.04.2019 №11/04/2019/Н не соответствует законодательству в области оценочной деятельности.
Рыночная стоимость, руб.	5794000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	7787.63
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	39.71%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 6 (Ханьков А.Л., Иванов А.А., Афанасьева Н.А., Радченко В.А., Баринов Н.П., Иванен Д.Г.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**А.Л. Ханьков**

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