



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

№ 39

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

Представитель имущественных отношений 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	-
Полное наименование юридического лица	-
Сокращенное наименование юридического лица	
ОГРН	
Место нахождения юридического лица	,
Представители заявителя	

Представитель оценочной организации	Ловков Александр Борисович – оценщик, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:13:0007337:1
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, улица Салова, дом 42, корпус 3, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	40544067.50
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4482.98
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 08.04.2019 № №43/3
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В нарушение ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на стр. 20 отчета об оценке от 08.04.2019 №43/3, представленного в обоснование величины рыночной стоимости объекта недвижимости приведенное описание застройки оцениваемого объекта - «нежилое одноэтажное здание площадью 151 кв. м» не соответствует данным публичной кадастровой карты и материалам фотофиксации объекта. (стр. 23-26), согласно которым на участке расположены два здания, при этом доля застроенной площади земельного участка составляет порядка 50% его общей площади. В нарушение п. 20 ФСО № 7 в отчете не выявлен вид фактического

использования земельного участка. При этом на земельном участке по данным из открытых источников расположен автосервис, автотехцентр. В нарушение п. 10 ФСО № 7 раздел отчета «Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам 2017 года» (стр. 34-36) не информативен, не содержит ссылки на источники информации, сведений о рынке земельных участков промышленно-складского назначения практически не представлено. Таким образом, аналитическая часть отчета не описывает сегмент рынка, к которому относится объект оценки. Не выполнены требования п. 22в ФСО № 7 - при проведении оценки не описан доступный оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для расчетов. В аналитическом разделе отчета (стр. 36) приведен вывод, что диапазон рыночных цен инженерно-обеспеченных земельных участков промышленного назначения, расположенных в черте города, площадью от 10 000 до 50 000 кв. м, составляет 1 770-2 270 руб./кв. м. При этом в отчете не указано, на основании каких рыночных данных сделан такой вывод, что делает его необоснованным. Площадь объекта оценки (9 044 кв. м) не попадает в указанный диапазон. Рыночный диапазон для объектов с сопоставимыми площадями в отчете не приводится. Значение рыночной стоимости объекта оценки (полученной в отчете равной 3 197 руб./кв. м) также не попадает в данный диапазон. Таким образом, сделанные в аналитическом разделе выводы не подтверждают полученное в отчете значение рыночной стоимости объекта оценки. Величина скидки на торг, обоснованная в аналитической части отчета (стр. 35) в диапазоне от 15 до 30%, не соответствует значению, учтенному в расчетах (11,9%). В

рамках сравнительного подхода корректировка на местоположение (стр. 60) принята оценщиком равной 0. Согласно приведенному в отчете обоснованию данная характеристика должна учитывать, в том числе, разницу в обеспеченности микрорайона земельного участка объектами инфраструктуры, престижностью и т.д. На карте расположения объектов-аналогов, приведенной в Приложении 2, наглядно представлено, что все подобранные оценщиком объекты-аналоги не сопоставимы по местоположению с объектом оценки, расположены на самой окраине города, часть объектов - за пределами КАД. Таким образом, отсутствие корректировки на различие в местоположении не обосновано.

Объект-аналог № 2, подобранный для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода, согласно данным принт-скрина объявления (стр. 48) относится к зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов с включением складских и производственных объектов. Это может объяснить относительно низкое значение рыночной стоимости данного объекта сравнения (1722 руб./кв. м), однако, не в полной мере соответствует ВРИ объекта оценки. Соответствующие корректировки оценщиком не проведены, что занижает итоговый результат расчета и является нарушением п. 5 ФСО № 3.

Проверка математических расчетов значений величины корректировки на общую площадь показала, что величина корректировки на общую площадь по объекту-аналогу № 3 согласно представленной оценщиком формуле (стр. 60) должна составлять 24,5%. Оценщиком в расчетах учитывается величина в 20%. Отчет от 08.04.2019 №43/3 не

	соответствует законодательству в области оценочной деятельности.
Рыночная стоимость, руб.	28915000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	3197.15
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	28.68%
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**