



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

№ 53

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 Федеральной государственной кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, кадастра и 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 отношений	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета отношений	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 отношений	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		Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТРОЛАБ»
Полное наименование юридического лица		Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТРОЛАБ»

Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ПЕТРОЛАБ»
ОГРН	1147847379635
Место нахождения юридического лица	Пискаревский пр., д. 52, лит. А, пом. 34-Н, Санкт-Петербург, 195067
Представители заявителя	Отсутствуют
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:11:0613801:6
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Братская улица, дом 1, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	15814932.34
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4478.88
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН Кадастровая справка о кадастровой стоимости от 07.05.2019, Выписка из ЕГРН от 30.01.2017
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 17.04.2019 № №17/04/2019/Н
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В разделе 6 отчета «Анализ наиболее эффективного использования» на стр. 71 указано, что по данным от Заказчика и визуального осмотра на земельном участке располагается индивидуальный жилой дом, который используется по назначению. Согласно материалам фотофиксации, представленным в Приложении к отчету, на земельном участке расположено разрушенное нежилое здание. Информация, указанная оценщиком, вводит в заблуждение при изучении отчета (нарушен п. 5 ФСО № 3). В разделе отчета «Характеристика района, в котором

расположен объект оценки» (стр. 14-23) представлен большой объем информации, несущественной для величины определяемой стоимости объекта оценки (подразделы «Историческая справка», «Криминал», «Достопримечательности и развлечения»). Таким образом, не соблюдено требование п. 5 ФСО № 3. В разделе 5.1 Отчета «Анализ социально-экономического положения Российской Федерации в январе-декабре 2017 года» (стр. 21-39) представлен большой объем информации, несущественной для величины определяемой стоимости объекта оценки (таблицы социально-экономических показателей, динамика каждого из которых рассматривается ежемесячно за 2016-2017 гг.). Таким образом, не соблюдено требование п. 5 ФСО № 3. В отчете представлен в большом объеме анализ рынка складских комплексов класса А и В, не используемый в последующих расчетах. Также при анализе рынка земельных участков большую часть раздела занимает информация о рынке земельных участков под жилую и общественно-деловую застройку. Указанная информация также несущественна для величины определяемой стоимости земельного участка складского назначения. Отчет перегружен излишней информацией при недостаточности информации, существенной с точки зрения определения стоимости объекта оценки. Нарушены требования п. 5 ФСО № 3. При проведении корректировки «Условия рынка» в рамках сравнительного подхода оценщик определяет скидку на торг в размере 11% (стр. 82) на основании «Справочник оценщика недвижимости. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2011. На дату проведения оценки имеются более поздние

(актуальные) выпуски данного Справочника (2016-2018 гг.), которые наиболее полно отражают положение на рынке недвижимости. На стр. 83 отчета оценщик ведет расчет используя поправку на торг 15%, что противоречит вышеуказанному значению данной поправки (стр. 82) в размере 11% (нарушение п. 5 ФСО № 3). Для расчета поправки на дату предложения (стр. 82-83) оценщик использует индексы изменения цен на строительно-монтажные работы, не проводя анализ соответствия применяемой корректировки изменению цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга (нарушен п. 13 ФСО № 3). Оценщик определяет величину поправки на местоположение (стр. 83) и физические характеристики (стр. 84-85) на основе аналитических исследований ООО «Интегрированные Консалтинговые системы» (г. Москва) и «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» - В.А. Вольнова соответственно, которые очевидно основаны на данных других рынков и не могут в полной мере отражать ценообразование на рынке недвижимости г. Санкт-Петербурга (нарушен п. 13 ФСО № 3). Анализ зависимости рыночной стоимости от тех или иных ценообразующих факторов на территории Санкт-Петербурга оценщиком не проводился. При изучении объектов-аналогов, которые оценщик использует в расчетах, очевидно, что объект-аналог № 3 (цена предложения 4 865 руб./кв. м) наиболее схож с объектом оценки по местоположению, площади и другим характеристикам (сумма всех корректировок данного аналога по модулю составила 26,96%), тогда как объектам аналогам №1, 2, 4 соответствуют суммарные значения корректировок по

модулю 48,29%; 53,99%; 43,26%. Однако, в результате расчета итоговых значений весов объектов аналогов (стр. 86), разница в значениях весов между Объектом-аналогом №3 и Объектами-аналогами №1,2,4 незначительная (4%). Выбранная методика определения весов по количеству корректировок, а не по их абсолютному значению, не отражает действительное отличие объектов-аналогов от объекта оценки. Такой метод оценки вводит в заблуждение пользователя отчета об оценке. Нарушен п. 5 ФСО № 3. Допущена арифметическая ошибка при расчете весов объектов-аналогов (стр. 86). Поправка на местоположение (стр. 83-84) проведена на основе балльной оценки частных показателей местоположения без каких-либо обоснований назначенных баллов объектам сравнения в порядковой шкале. При этом величина поправки вычислялась через отношение суммы баллов каждого аналога и объекта сравнения, то есть с использованием недопустимого в порядковой шкале преобразования. Нарушение п. 5 ФСО № 3. Поправка на наличие коммуникаций проведена исходя из того, что объект оценки обеспечен лишь электричеством. Однако наличие на участке остатков здания, которое использовалось в прошлом, предполагает наличие и иных коммуникаций. Этот вопрос оценщиком не исследован, информация о наличии электроснабжения «установлена из интервью с заказчиком» (стр. 13), информация об обеспеченности земельного участка инженерными коммуникациями документально не подтверждена (нарушен п. 5 ФСО № 3, п. 10 ФСО № 3). На основании вышеизложенного, можно судить о том, что представленное в Отчете описание расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке не позволяет Пользователю

	Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости. Таким образом нарушен п. 8и ФСО № 3
Рыночная стоимость, руб.	10046000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	2845.09
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	36.48%
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