



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10

**РЕШЕНИЕ**

**комиссии по рассмотрению споров  
о результатах определения кадастровой стоимости  
(далее – Комиссия)**

27.06.2019

№ 57

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, 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 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	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 «БЦ «Планер»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «БЦ «Планер»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «БЦ «Планер»
ОГРН	1167847478028
Место нахождения юридического лица	Косая линия, дом 15 В, литера А, комната 18, г. Санкт-Петербург, 199106
Представитель заявителя	Корешова Альбина Викторовна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Ловков Александр Борисович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0413401:10
Адрес и (или) место	г. Санкт-Петербург, улица Шаврова, дом 1,

нахождения недвижимости	объекта	литера А
Вид объекта недвижимости		земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.		9418586.10
Кадастровая стоимость, руб./кв. м		8577.95
Основания подачи заявления об оспаривании		Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем		Выписка из ЕГРН от 19.03.2019 № 78/201/19-203611, Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002-2019-22439
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости		От 25.04.2019 № 43/8
Дата определения рыночной стоимости		01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости		Отсутствуют ссылки на источники информации в разделе «Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам 2017 года». Отсутствует анализ соответствия экспертных мнений рыночным данным (в разделе «Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам 2017 года» (стр. 33-36 отчета) (нарушение п. 5 ФСО № 3). В разделе анализа рынка отчета об оценке (стр. 34) оценщик приводит вывод, что диапазон рыночных цен инженерно-обеспеченных земельных участков под общественно-деловую функцию, расположенных в черте города, площадью от 10 000 до 50 000 кв. м, составляет 9 100 – 13 100 руб./кв. м. При этом в отчете не указано, на основании каких рыночных данных сделан такой вывод, что делает его необоснованным. На стр. 37-38 отчета об оценке оценщик приводит основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, основываясь на проведенном экспертном опросе Санкт-Петербургским Государственным

унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП ГУИОН), а также на основе ссылок. Данные ссылки не несут информацию о ценообразующих факторах, неактивны или представляют собой обзоры рынка недвижимости по состоянию на 2014 год и ранее (нарушение п. 5 ФСО № 3). Скидка на торг (стр. 56 отчета) и корректировки по второй группе элементов сравнения (стр. 58-59 отчета) проведены с использованием данных из «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Части 1 и 2» под редакцией Лейфера Л.А. Информация, приведенная в данном Справочнике, представлена мнением экспертов из многих городов и, следовательно, иллюстрирует общее состояние рынков недвижимости по городам по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка объекта оценки именно в Санкт-Петербурге. Кроме того, в справочнике для определения коэффициентов используется экспертное мнение. 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 «Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам 2017 года» (стр. 33-36 отчета) представлено не было. Корректировка на условия рынка (дату продажи) проведена с использованием индекса инфляции, который отражает среднемесячный темп роста потребительских цен на товары и услуги (стр. 57-58) и не отражает изменение уровня цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга. Сделанные 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). Суммарная величина корректировок по второй группе элементов сравнения для объекта-аналога № 3 составляет 120%, для объекта-аналога № 4 – 95%, что показывает несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7)
Рыночная стоимость, руб.	8384000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	7635.70
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	10.98%
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**