



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

№ 77

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	Общество с ограниченной ответственностью «Калсана»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Калсана»
Сокращенное наименование	ООО «Калсана»

юридического лица	
ОГРН	1027809208668
Место нахождения юридического лица	Саперный пер., д. 5А, Санкт-Петербург, 191014
Представители заявителя	Киров Борис Валентинович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001215:14
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 5а, литера В
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	57528874.37
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	33350.07
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 05.06.2019 №78/201/19-382083, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 17.04.2010 №78-АД 801132
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 28.05.2019 №28-05-2019/Н/13
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	На стр. 43 приведен отказ от использования сравнительного подхода со ссылкой на отсутствие информации по аналогам. На стр. 53 указано «Согласно имеющейся технической документации, на оцениваемом земельном участке возможно строительство двух офисных зданий общей площадью 1078,1 кв. м (Здание 1) и 1567,5 кв. м (Здание 2), объемом 4449 куб. м и 7492 куб. м соответственно». Статьей 20 ФСО № 7 установлено, что для целей оспаривания кадастровой стоимости застроенный земельный участок

оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. Вид фактического использования не равен фактической застройке. Требуется исследовать возможность застройки участка его наиболее оптимальным, а не фактическим способом. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект проведен с приведением информации, преимущественно после даты оценки; часть объектов выборки - земельные участки промышленного назначения. В выборке имеется значительное количество объектов, представляющих собой здания и сооружения с земельным участком. Не соответствие п. 10 ФСО №7 «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости». В разделе 5.4 Отчета «Анализ рынка коммерческих земельных участков Санкт-Петербурга» на стр. 54 приведен вывод о диапазоне стоимости земли на вторичном рынке, составившем в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв. м: 1 770-2 270 руб./кв. м для промышленной и 9 100-13 100 руб./кв. м для общественно-деловой функций. При этом в отчете не приведены данные, на основании которых получен данный диапазон. Таким образом, не соблюдено требование п. 5в ФСО № 3. Кроме того, оцениваемый земельный участок имеет существенно меньшую площадь (1 725 кв. м) и расположен в

	<p>исторической части Санкт-Петербурга. Таким образом, заявленный ценовой диапазон стоимости земельных участков под общественно-деловую функцию не соответствует сегменту рынка, к которому может быть отнесен объект оценки. Таким образом не соблюдено требование п. 10 ФСО № 7. Отказ от применения сравнительного подхода к оценке на основании того, что «Информация о ценах сделок в принципе отсутствует в свободном доступе. Цены предложений, датированные 3-4 кварталом 2017 года, в свободном доступе также отсутствуют», не является обоснованным (стр. 50). Рынок земельных участков Санкт-Петербурга является активным и достаточно развитым. Оценщик на стр. 60 отчета указывает, что «оценщиком был проанализирован данный параметр на соответствие рынку в соответствии с п. 13 ФСО № 3». Однако сам анализ в отчете отсутствует, что свидетельствует о нарушении п. 5 ФСО № 3</p>
Рыночная стоимость, руб.	24414000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	14153.04
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	57.56%
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