



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)**

29.07.2019

№ 97

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 1

Заместитель Комиссии	председателя	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Секретарь Комиссии		Тихунова 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 Федеральной государственной кадастра и по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, 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 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 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 Санкт-Петербурга	Комитета отношений	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 «Калифорния»
Полное юридического лица	наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Калифорния»
Сокращенное юридического лица	наименование	ООО «Калифорния»
ОГРН		1177847097273
Место юридического лица	нахождения	ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, комната 8, г. Санкт-Петербург, 198095
Представитель заявителя		Корешова Альбина Викторовна

Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Ловков Александр Борисович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:13:0007309:15
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Курская улица, дом 28/32, литера Б
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	67155346.35
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	5848.75
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 26.02.2019 № 78/201/19-145640, выписка из ЕГРН от 25.02.2019 № 78/001/002/2019-23168
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 11.07.2019 № 43/32
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости.	В таблице №1 «Основные факты и выводы» на стр. 10 указана общая площадь оцениваемого земельного участка – 7 601 кв. м., однако согласно данным Единого государственного реестра недвижимости и документам, приложенным к отчету (стр. 73-85), площадь объекта оценки составляет 11 482 кв. м. 2. Раздел отчета «Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам 2017 года» (стр. 32-35) не информативен, не содержит ссылки на источники информации, которые подтверждают уровень цен на рынке земельных участков промышленного назначения. На стр. 34 отчета оценщик приводит 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. Таким образом, сделанные в данном разделе выводы не подтверждают полученное в отчете значение рыночной стоимости объекта оценки (3 115,75 руб./кв. м), 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). На стр. 36-37 отчета об оценке оценщик приводит основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, основываясь на данных (согласно ссылкам интернет-страниц) за 2012-2014 года. За период с 2014 по 2018 года рынок недвижимости претерпел различные изменения. В отчете отсутствуют данные, на основании которых был осуществлен анализ значимости перечисленных факторов. В рамках анализа НЭИ объекта оценки (стр. 38) оценщик указывает неверный кадастровый номер объекта оценки - 78:31:0001494:2. В рамках сравнительного подхода оценщик в расчетах использует 4 объекта-аналога. В таблице №13 указано, что объект-аналог №1 обеспечен водоснабжением и канализацией, однако данная информация не указана в копии интернет-страницы (стр. 45). На основании этого оценщик не вводит поправку на наличие водоснабжения и канализации на стр. 53 в отношении объекта-аналога №1. При описании объекта-аналога №2 (табл. №13) оценщик указывает, что подъезд к земельному участку осуществляется через соседние участки. На копии интернет-страницы (стр. 46) представлена не вся информация, указанная в объявлении. Согласно ссылке

на объявление, данный земельный участок расположен на первой линии и имеет отдельный заезд с основной улицы (рис. 1). В отчете описание местоположения объекта-аналога №2 (ул. Софийская, 94) указано неверно, тем самым оценщик вводит в заблуждение пользователя отчета об оценке (нарушение п. 5 ФСО №3). Объект оценки расположен во Фрунзенском районе в непосредственной близости станции метро «Обводный канал». Все четыре объекта-аналога значительно удалены от объекта оценки. Объекты-аналоги №№ 1,4 расположены на окраине города. Объекты-аналоги №№ 2,3 расположены за пределами КАД. Оценщик не вводит поправку на местоположение, объясняя это тем, что объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной части города, в сходных условиях местоположения (стр. 58 отчета), что ведет к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки. Корректировки на торг, передаваемые имущественные права, расположение относительно автомагистралей, наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, свободного подъезда (стр. 56-59 отчета) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Части 1 и 2» под редакцией Лейфера Л.А., что является неоправданным, поскольку 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 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. 32-35 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. Также, для объяснения способа введения данной корректировки, оценщик опирается на статью 2008 года о влиянии инфляции на рынок недвижимости. С 2008 по 2018 год произошли значительные изменения как в социально-экономической сфере России и Санкт-Петербурга, так и на рынке недвижимости. Корректировка на общую площадь (стр. 58-59) вводится оценщиком по методике, изложенной в статье Власова А. Д. «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость), по формуле $K_s = L_n (S_o) / L_n (S_i)$, где S_o - площадь оцениваемого земельного участка (кв. м). Согласно данной статье, S_o - площадь земельного участка, принятая за базовую (а именно 100 000 кв. м). Следовательно, приведено неверное описание формулы для расчета поправки на площадь. На стр. 59 отчета оценщик вводит понижающую поправку в размере 18% для объектов-аналогов №№ 1,3,4 на наличие свободного

	<p>подъезда, указывая что подъезд к объекту оценки осуществляется через соседние участки. Однако к объекту оценки имеется прямой доступ с ул. Тамбовской. Данная поправка ведет к занижению итогового результата оценки. Также в копиях интернет страниц объектов-аналогов №№ 1,3,4 (стр. 45,47-48) не представлено подробное описание расположения земельных участков с указанием точного адреса. Следовательно, не представляется возможным достоверно оценить необходимость корректировки по данному параметру. Оценщик не вводит поправку на наличие построек на земельных участках (стр. 59). Однако, согласно копии интернет страницы объекта-аналога №1 (стр. 45) на земельном участке расположены временные постройки в виде двух холодных ангаров</p>
Рыночная стоимость, руб.	35775000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	3115.75
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	46.73%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Заместитель председателя Комиссии

А.А. Иванов