



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)**

15.08.2019

№ 129

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 2

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 Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
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	Грибовский Сергей Викторович – директор СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
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 СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Сытина Наталья Николаевна – специалист 1 категории отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «РЕСТЕК»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «РЕСТЕК»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «РЕСТЕК»
ОГРН	1037811062343
Место нахождения юридического лица	ул. Краснопутиловская, дом 12, Санкт-Петербург, 198152
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0001609:11
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Либаковский переулок, дом 5, литера 3
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	149144714.42
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	30338.63

Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.03.2019 № 78/201/19-217754, от 28.06.2017 № 78/001/026/2017-6882
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 05.08.2019 № 19-3-н/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>На стр. 6 отчета в разделе «Основные факты и выводы» в графе текущее использование значится «Соответствует разрешенному использованию». При определении сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, на стр. 66 отчета оценщик позиционирует объект очень обширно «коммерческое использование земельного участка с возможным размещением на них зданий административного и складского назначения, хранения и ремонта автомобильного транспорта в качестве основных видов разрешенного использования». Аналогичный вывод оценщик делает при анализе наиболее эффективного использования земельного участка (стр. 91-92), тем самым признавая многофункциональное использование объекта оценки, но не используя данные сведения при определении стоимости объекта оценки. Анализ рынка (стр. 59-91) выполнен с рядом нарушений. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов для рынка объекта оценки отсутствует. Анализ спроса и коммерческих условий в большей степени выполнен с ориентиром на анализ земельных участков, предназначенных под жилое строительство</p>

(стр. 66-72). При этом ссылки на источники использованной информации при анализе рынка практически отсутствуют. Основные выводы относительно анализа рынка (стр. 90-91) не подтверждаются информацией, приведенной в анализе рынка (стр. 59-90). Таким образом представленный анализ рынка объекта оценки выполнен с нарушением п. 11 ФСО № 7 и п. 5 ФСО № 3. На стр. 106 отчета отмечено, что «НЭИ оцениваемого объекта – для размещения административно-управленческих и общественных объектов», на стр. 77 отчета оценщик выделяет вид разрешенного использования (далее – ВРИ) как один из основных ценообразующих факторов, однако назначение объекта-аналога № 1, согласно таблице 13 на стр. 117 отчета, «для размещения объектов транспорта». Согласно данным Росреестра ВРИ данного земельного участка «Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства». Корректировка по данному фактору отсутствует (нарушение пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Необходимо отметить, что площадь оцениваемого объекта составляет 4 916 кв. м, в то время как объектов-аналогов – от 693 до 1 660 кв. м. объекты-аналоги не сопоставимы с объектом оценки по данному фактору. Нарушено требование п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7. Согласно особым допущениям, принятым при проведении оценки, земельный участок оценивается как условно-свободный (стр. 16). В соответствии с информацией в таблице 12 (стр. 104-105) на территории объектов-аналогов расположены объекты капитального строительства, при этом площадь застройки варьируется от 23% до 48%. Данный фактор никак не учтен при определении стоимости объекта оценки. Согласно особым допущениям, принятым при проведении оценки, учитывается только «(не)возможность подключения к коммуникациям». В таблице 12 на стр. 104-

105 отчета отсутствует информация об инженерной обеспеченности объектов-аналогов, также в отчете не описано каким образом оценщик определял возможность/невозможность подключения к коммуникациям, таким образом, нарушен п. 5 и п. 11 ФСО № 3. На стр. 119 отчета оценщик обосновывает отказ от корректировки на дату тем, что анализ рынка земельных участков показал, что в период с 2015 года цены на земельные участки не менялись, что противоречит проведенному анализу рынка на стр. 59-91 отчета. На стр. 76 отчета, в подразделе «4 квартал 2017 г. Основные показатели и тенденции рынка земли» приводится график «Динамика темпов изменения стоимости земли под коммерческую застройку», согласно которому видно, что стоимость земельных участков с общественно-деловой функцией значительно колебалась во времени, так максимальное снижение стоимости наблюдается во 2 кв. 2015 года (на 20% ниже стоимости в 3 кв. 2017 года). Дата сделки объекта-аналога № 1 – 05.2015 года, объекта-аналога № 2 – 10.2016 года, объекта-аналога № 3 – 07.2015 года, таким образом, отказ от проведения корректировки не обоснован. Корректировку на местоположение (стр. 121-124) оценщик определяет, используя экспертный опрос, проведенный ГУП «ГУИОН» в 2012 г. Указанный экспертный опрос представлен не в полном объеме, так отсутствует описание всех видов разрешенного использования, соответствующих номерам 1-10 в таблице на стр. 123-124 отчета. Для определения величины корректировки на наличие и качество въезда на участок, на наличие в районе окружения малопривлекательных объектов оценщик использует данные из колонки № 5, ВРИ которой согласно описанию, приведенному перед таблицей – «для размещения объектов торговли, общественного питания бытового обслуживания, сервиса, отдыха и

	развлечений, включая объекты многофункционального назначения», что не соответствует ни ВРИ оцениваемого земельного участка, ни его фактическому использованию. Кроме того, указанный экспертный опрос отсутствует в открытом доступе, и проверить использованные данные не представляется возможным. На стр. 124 отчета оценщик вводит корректировку на конфигурацию, описывая объекты-аналоги №№ 2 и 3, как имеющие прямоугольную форму (планы участков представлены на стр. 109, 112 и 115). Приведенное пояснение и описание корректировки не обосновано, так как все объекты-аналоги имеют форму, отличную от прямоугольной
Рыночная стоимость, руб.	59227968.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	12048.00
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	60.29%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Радченко В.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**