



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)

03.09.2019

№ 168

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, № 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
Заместитель председателя Комиссии	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской 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 СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

Представитель Федеральной государственной кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы 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		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		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 «ЛУКОЙЛ-Северо- Западнефтепродукт»
Полное юридического лица	наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо- Западнефтепродукт»
Сокращенное юридического лица	наименование	ООО «ЛУКОЙЛ-Северо- Западнефтепродукт»
ОГРН		1027809206557
Место юридического лица	нахождения	Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт-Петербург, 197022
Представители заявителя		Макарова Валерия Юрьевна, Зюбин Артем Юрьевич, Найчук Сергей Олегович, Коржнева Ирина Анатольевна
Кадастровый недвижимости	номер объекта	78:34:0413403:10
Адрес нахождения недвижимости	(или) место объекта	г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 44, корпус 1, литера А

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	31201126.69
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	11378.97
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.08.2019 № 78/201/19-532258, Свидетельство от 29.01.2008 № 78-АЖ 480061
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 02.08.2019 № ИО-0619-33/8
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж (стр. 58-76 отчета) представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом, не выполнено требование п.22 в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов-аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию объекта оценки. Для подобранных объектов-аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный без значительных временных и материальных затрат (стр. 61, 66 отчета). Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-</p>

Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГК РФ, в соответствии с которыми данная процедура требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах оценщика. С учетом изложенного, подобранные объекты-аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА №№ 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности). Таким образом, нарушен п. 22б ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (далее — Справочник оценщика); портал «Стат-Риэлт»), содержащих сведения, полученные на других рынках. Возможность применения используемых источников информации для рынка Санкт-Петербурга в отчете не проанализирована. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по фактору «Местоположение» (рис. 23 на стр. 67 отчета). Корректировка на местоположение проведена некорректно. В отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах средних, больших, крупных и крупнейших городов в

соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и необоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 15-23 отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро).
Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена некорректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными и делает расчеты необоснованными. Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 36 на стр. 62 отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги).
Объект аналог № 5 не оборудован съездом.

с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом оценщики принимают в расчетах, что объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что некорректно и необоснованно для объекта-аналога № 5. Стоимость предложения объекта-аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб. /кв. м в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 138 отчета). По указанной цене предложения оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно копии объявления по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 138 отчета). Для идентификации данного земельного массива оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв. м (43 570 кв. м + 77 358 кв. м + 39 262 кв. м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта-аналога № 5, представленной в копии объявления (стр. 139 отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв. м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда

	<p>суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв. м (160 190 кв. м + 4 624 кв. м). При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом-аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 61-63 отчета). Таким образом, оценщики некорректно идентифицировали объект-аналог № 5 и необоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м. В таблице 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В таблице 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.</p>
Рыночная стоимость, руб.	27900000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	10175.05
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	10.58%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская