



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

№ 171

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
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 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	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 «Инженерная Компания»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Инженерная Компания»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Инженерная Компания»
ОГРН	1027809015277
Место нахождения юридического лица	ул. Коли Томчака, дом 28, строение В, офис 4Н, г. Санкт-Петербург, 196084
Представитель заявителя	Рязанова Надежда Александровна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:42:0018325:36
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 233, литера П
Вид объекта недвижимости	земельный участок

Кадастровая стоимость, руб.	55678398.61
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	2022.32
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 31.07.2019 № 78/201/19-515052, Свидетельство от 03.03.2005 № 78АА 060231
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 15.07.2019 № 2019/07/04-05
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Нарушен п. 20 ФСО № 7, согласно которому рыночная стоимость застроенного земельного участка для внесения этой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования объекта. Согласно материалам фотофиксации (стр. 22-26 отчета) и местоположению земельного участка (стр. 15-16 отчета) на участке расположены объекты капитального строительства, описание которых в отчете отсутствует. В таблице 2.3 (стр. 21) указано, что на участке имеются нежилые здания и сооружения производственно-складского назначения. Оценщиком не представлены документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики зданий, а также документы технической инвентаризации, в том числе содержащие информацию о функциональном назначении зданий (нарушение п. 10 ФСО № 3, п. 5 ФСО № 3). В приложении к отчету также отсутствует полный документ на земельный участок, за исключением приложения к документу «План границ земельного участка» (стр. 81). Согласно приложенному плану границ земельного

участка объект входит в зону промышленной и коммунально-складской застройки. Таким образом, вывод оценщика в разделе анализа наиболее эффективного использования о том, что НЭИ объекта оценки является сельскохозяйственное использование земельного участка, нарушает требования ФСО № 7. При этом объекты-аналоги подобраны оценщиком под производственно-складскую застройку. Отсутствует корректировка на наличие коммуникаций. Оценщик в анализе рынка объекта оценки указывает ценообразующий фактор «наличие инженерных коммуникаций», однако не проверяет сопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по данному фактору (нарушение п. 22 б, е ФСО № 7). Объект-аналог №2 с кадастровым номером 78:14:0007723:73 находится в защитной зоне Пулковской обсерватории. В соответствии с п. 3.3 Приложения № 7 к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 (ред. от 28.06.2018) «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории защитной парковой зоны Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук на территории защитной парковой зоны Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук – запрещено промышленное и крупное жилищное строительство, любое иное строительство на территории защитной парковой зоны Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук допускается с согласования дирекции Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук. Согласование

осуществляется в соответствии с Регламентом согласования строительства на территории защитной парковой зоны Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук, утвержденным в установленном порядке. Согласно Приложению 3 к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 (ред. от 28.06.2018), рассматриваемый земельный участок расположен на территории с установленным высотным регламентом застройки – 0 м. Исходя из вышеизложенного, данный аналог не может быть использован при проведении расчетов. Корректировки на торг, расположение относительно главных магистралей и площадь земельного участка (стр. 60-62 отчета) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» 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 анализе рынка представлено не было. Корректировка на условия рынка (дату сделки) проведена с

	использованием данных об изменении индекса потребительских цен (стр. 61). Представленные изменения цен не подтверждены рыночными данными (стр. 37) и не могут быть проверены. Кроме того, индекс потребительских цен не отражает изменение уровня цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга (нарушение п. 5 ФСО № 3).
Рыночная стоимость, руб.	31500000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	1144.12
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	43.43%
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