



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)**

03.09.2019

№ 176

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 регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу | Управления службы | 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 «Квартал» |
| Полное наименование юридического лица | | Общество с ограниченной ответственностью «Квартал» |
| Сокращенное наименование юридического лица | | ООО «Квартал» |
| ОГРН | | 1167847233311 |
| Место нахождения юридического лица | | ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, г. Санкт-Петербург, 198099 |
| Представители заявителя | | Отсутствуют |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | | 78:34:0004145:34 |
| Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости | | г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 85, литера А. |
| Вид объекта недвижимости | | земельный участок |
| Кадастровая стоимость, руб. | | 200718847.55 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м | | 11997.54 |
| Основания подачи заявления об | | Установление в отношении объекта |

| | |
|---|--|
| оспаривании | недвижимости его рыночной стоимости |
| Документы, предоставленные заявителем | Выписка из ЕГРН от 19.03.2019 № 78/201/19-203810, от 22.02.2019 № 78/001/002/2019-22398 |
| Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости | От 29.07.2019 № 43/13 |
| 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. 22 отчета представлены две фотографии объекта оценки. Земельный участок имеет значительную площадь (16 730 кв. м). По представленным фотоматериалам не представляется возможным судить о фактическом использовании оцениваемого земельного участка, так как на фотографиях изображено одно вспомогательное здание. Раздел отчета 10.3 «Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам 2017 года» (стр. 30-33) не информативен, не содержит ссылки на источники информации. Информация о том, что отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%, не подтверждена (нарушение п. 5 ФСО № 3). В разделе анализа рынка отчета об оценке (стр. 32) оценщик приводит вывод, что диапазон рыночных цен инженерно-обеспеченных земельных участков под общественно-деловую функцию, расположенных в черте города, площадью от 10 000 до 50 000 кв. м, составляет 9 100 – 13 100 руб./кв. м. При этом в отчете не указано, на основании каких рыночных данных сделан такой вывод, что делает его необоснованным. Также следует отметить, что рыночная стоимость объекта оценки (6 013,21 руб./кв. м), определенная в отчете, не попадает в диапазон стоимостей, приведенных оценщиком в анализе рынка. Таким образом, сделанные в данном</p> |

разделе выводы не подтверждают полученное в отчете значение рыночной стоимости объекта оценки, 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. 34-35 отчета об оценке оценщик приводит основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, основываясь на «Обзоре рынка земельных участков Санкт-Петербурга и Ленинградской области по итогам 2012 года». За период с 2012 по 2018 года рынок недвижимости претерпел различные изменения. Также произошли изменения в законодательстве, регулирующем методику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Данный обзор выделяет основные ценообразующие факторы для земельных участков, сгруппированных в 10 видов разрешенного использования (в соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.07 № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»). Государственная кадастровая оценка в 2018 году проводилась в соответствии с методическими указаниями, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, которые регламентируют новый способ группировки объектов оценки. В п. 12.2 «Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом» оценщик подбирает в качестве объектов-аналогов земельные участки с видом разрешенного использования «Под индивидуальную жилую застройку» (аналоги №№ 1, 2 и 4) и «Размещение объектов промышленности» (аналог № 3). Сведения о наличии разрешения на изменение вида разрешенного использования участков в

отчете отсутствуют. Объекты-аналоги относятся к иному сегменту рынка земельных участков Санкт-Петербурга, чем объект оценки (для размещения объектов физической культуры и спорта). Нарушен п. 22б ФСО № 7. В таблице 14 оценщик указывает, что вид разрешенного использования объектов аналогов №№ 1,2 - для размещения гостиниц, офисных зданий, торговых центров, однако, согласно копиям интернет-страниц (стр. 43-44), вид разрешенного использования данных земельных участков – под индивидуальную жилую застройку. В таблице 15 на стр. 48 отчета неверно указана площадь объекта оценки – 1 098 кв. м. Площадь объекта оценки составляет 16 730 кв. м. Скидка на торг (стр. 51 отчета) и корректировки по второй группе элементов сравнения (стр. 52-54 отчета) проведены с использованием данных из «Справочник оценщика недвижимости-2018» под редакцией Лейфера Л.А. 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 именно 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» 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. 52-53) и не отражает изменение уровня цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга. На стр. 49 (табл. 15) неверно введена поправка на вид разрешенного использования для объектов аналогов №№1,2, ввиду неправильного указания их разрешенного использования (см. п. 6 Замечаний). Поправка составляет - 27% (под офисно-торговую застройку), но, согласно таблице корректировок (стр. 54), величина поправки будет равна 116% (под ИЖС). Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок составляет 52%, что еще раз показывает некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок. Суммарная величина корректировок по второй группе элементов сравнения для объектов аналогов №1-4 составляет 83%, 48%, 59%, 163% соответственно, что показывает несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО №7). |
| Рыночная стоимость, руб. | 100601000.00 |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м | 6013.21 |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | 49.88% |
| 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