



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)**

17.09.2019

№ 192

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

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 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 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 «Фрегат»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Фрегат»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Фрегат»
ОГРН	1077847443090
Место нахождения юридического лица	Ириновский пр-кт, дом 1, литерас С, оф. 281, г. Санкт-Петербург, 195248
Представитель заявителя	Патрикеев Денис Владимирович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:11:0006117:3455
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, дом 1, литера С
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	366592998.16
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	13344.73
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 20.08.2019 № 78/201/19-557746, Выписка из ЕГРН от 19.08.2019 № 78/001/003/2019-3241
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 29.07.2019 № 01/19/1505-МП-1

Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Приведенная на стр. 52 карта расположения объектов-аналогов составлена некорректно: расположение объекта-аналога №4 не соответствует указанному в таблице (стр. 52) адресу. В результате замены объекта-аналога №3 оценщик получил разброс цен предложений объектов сравнения до проведения корректировок более, чем в 3 раза (нарушение п 5 ФСО № 3). Цена объекта-аналога № 3 значительно ниже, чем цены остальных подобранных для расчета аналогов. После проведения корректировок по второй группе элементов сравнения процентное значение суммарной корректировки по объекту-аналогу №3 составило 128,3%, что свидетельствует о его изначальной несопоставимости с объектом оценки. Объект, требующий столь значительных корректировок некорректно использовать в качестве аналога объекта оценки. Объект-аналог №3, несмотря на то, что расположен на первой линии КАД (на что оценщик делает акцент в расчетах), согласно данным объявления о продаже, не имеет действующего съезда с КАД, что является одним из факторов, обуславливающих его низкую стоимость. Данный факт в расчетах оценщиком не учитывается. Также отсутствует анализ влияния транспортных магистралей, расположенных вблизи объектов-аналогов, интенсивности транспортных потоков. В качестве единственного критерия оценки местоположения в расчете учтено только расстояние до центра города, чего явно недостаточно при оценке земельного участка под торговый объект. Не устранено замечание относительно отсутствия корректировки на расположение объектов в различных ценовых зонах. Выводы оценщика о том, что ценовую зону №2 и 3 можно приравнять, поскольку у данных зон имеется пересекаемый диапазон значений,</p>

некорректен. Значения нижней и верхней границ диапазона возможных значений ценовой зоны №3 приблизительно в 2 раза меньше аналогичных значений зоны №2, что свидетельствует о более низком уровне цен объектов зоны №3. Объект оценки расположен в зоне №2, а все аналоги (за исключением аналога №2) – в более дешевой зоне, что требует проведения соответствующей корректировки. Для объекта-аналога №1 неверно указана ближайшая станция метро (м. Старая Деревня вместо ближайшей м. Беговая). Значение цены предложения объекта оценки рассчитано как среднее арифметическое по скорректированным ценам аналогов, что некорректно в случаях, когда значения суммарных процентных корректировок по аналогам имеют такие существенные различия (от -2,9% до 128,3%). При такой существенной разнице необходимо использовать среднее взвешенное значение с большим весом цены аналогов, имеющих наименьшие процентные корректировки. Оценщиком обосновано решение использовать доходный подход в качестве индикативного. В таком случае обычно производится расчет диапазона возможной рыночной стоимости, и показывается, что результаты сравнительного (основного) подхода находятся в границах данного диапазона. В рамках данного отчета доходным подходом оценщик получил единичное значение рыночной стоимости, которое не подтверждает результат сравнительного подхода. В рамках доходного подхода оценщик производит расчет рыночной стоимости без должного обоснования используемых параметров и коэффициентов. Расчет, произведенный на основании таких усредненных значений, нельзя признать достоверным (нарушение п 5 ФСО № 3).

Рыночная стоимость, руб.

260000000.00

Рыночная стоимость, руб./кв. м

9464.53

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	29.08%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская