



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)**

22.10.2019

№ 238

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	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб

кадастровой оценке	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 «Пансионат «Морской прибор»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Пансионат «Морской прибор»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Пансионат «Морской прибор»
ОГРН	1027812403772
Место нахождения юридического лица	Приморское шоссе, дом 502, город Зеленогорск, Санкт-Петербург, 197720
Представители заявителя	Веселова Юлия Ивановна, Комягина Ирина Анатольевна – представители ООО «Пансионат «Морской прибор» по доверенности от 07.10.2019
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:38:0022406:4

Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 502, литера М
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	146996605.72
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	5334.47
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 03.10.2019 № 78/201/19-654764, Выписка из ЕГРН от 02.10.2019 № 78/001/003/2019-22921
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 15.08.2019 № 0008ТС-07.19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В аналитической части отчета об оценке (стр. 45) оценщик приводит таблицу «Примеры предложений на продажу земельных участков в районе расположения оцениваемого земельного участка». При этом в тексте отчета об оценке отсутствуют ссылки на источники данной информации, что является нарушением требования п. 11 ФСО №3. На основании вышеуказанных данных (стр. 45) оценщик делает вывод о диапазоне возможных значений цены земельного участка: от 900 до 21 333 руб./кв. м. Далее по тексту отчета в разделе «Основные выводы относительно рынка земельных участков» (стр. 47) без каких-либо дополнительных пояснений и корректировок данный диапазон указан уже как от 600 до 25 300 руб./кв. м. Такое несоответствие данных в отчете вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке и допускает неоднозначное толкование полученных в ходе анализа

рынка результатов, что является нарушением требования п. 5 ФСО №3. Неоднократно по тексту отчета об оценке оценщик указывает, что «самые дорогие участки для размещения объектов отдыха (рекреации) и гостиничного обслуживания, представленные на рынке, располагаются в Курортном районе на первой линии Финского залива и средневзвешенная цена на дату оценки составляет 6000 руб./кв. м» (стр. 42, 47 отчета). Объект оценки расположен как раз на первой линии Финского залива (южная граница земельного участка). При этом при отборе объектов-аналогов и проведении корректировок фактор близости к Финскому заливу никак не учтен, хотя является по сути определяющим привлекательность земельного участка. Подобранные для расчета рыночной стоимости объекты-аналоги № 2 и 3 находятся на существенном удалении от Финского залива, объект-аналог № 1 – на удалении 15 минут пешком, с другой стороны шоссе, т.е. не имеет собственного выхода к воде. Таким образом, в расчетах рыночной стоимости объекта оценки не учтен один из основных ценообразующих факторов «расположение на первой линии Финского залива». Критериями отбора объектов-аналогов из общего объема имеющихся у оценщика рыночных данные указаны следующие: фактическое использование: для размещения санаторно-курортных учреждений; местоположение - Курортный район г. Санкт-Петербург и близлежащие окрестности объекта оценки; площадь: минимальная площадь аналогов ограничивалась 4000 кв.м, максимальная - до 40000 кв.м (стр. 53 отчета). При этом отобранные объекты-аналоги не соответствуют определенным оценщиком критериям: только один из них расположен

в Курортном районе г. Санкт-Петербург, остальные расположены уже на территории Выборгского района Ленинградской области, на существенном удалении от Финского залива. Также подобранные аналоги № 2 и 3 не являются по фактическому использованию участками для размещения санаторно-курортных учреждений: объект-аналог № 2 – ДНП, СНТ, объект-аналог № 3 – ИЖС. Таким образом, выбранные для расчета рыночной стоимости объекты-аналоги не соответствуют критериям, определенным самим оценщиком, а также не соответствуют объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (нарушен п. 226 ФСО № 7, п. 10 ФСО № 1). Из общего объема рыночных данных для расчета в рамках сравнительного подхода отобрано лишь 3 объекта сравнения, что не является достаточным для получения достоверного результата с учетом отличия их от объекта оценки по большинству ценообразующих факторов. На рынке имеется достаточное количество предложений земельных участков под рекреационную функцию для проведения более точного расчета на основании большего числа рыночных данных. Корректировка на торг определена на уровне 13,7% по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2017 г.; Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), далее – «Справочник Лейфера». Информация, приведенная в данном Справочнике, представлена мнением экспертов из многих городов РФ и, следовательно, иллюстрирует общее состояние рынков недвижимости в целом по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и

специфику рынка земельных участков именно в Санкт-Петербурге. 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 аналитическом разделе отчета представлено не было. Корректировка на местоположение принята для объектов-аналогов № 2 и 3 также на основании данных Справочника Лейфера. Замечание аналогичное п. 6. Допущена опечатка в указании значения коэффициента наличия электричества в расчетной таблице на стр. 60: указано 1,16 вместо 1,18. Поскольку для расчета оценщиком выбраны земельные участки с различным ВРИ, то проводится корректировка по данному различию на основании данных СтатРиэлт. Значения корректировок по данному фактору составили до 33%, что свидетельствует о нецелесообразности использования в расчетах рыночных данных о земельных участках с ВРИ, отличным от ВРИ объекта оценки, поскольку погрешность расчетов с учетом данной корректировки сильно возрастает. Сумма абсолютных значений внесенных корректировок по объектам-аналогам без учета корректировки на торг составляет: по объекту-аналогу № 3 – 62%, по объекту-аналогу № 2 – 44%, что не позволяет признать их близкими по своим характеристикам к объекту оценки. Таким образом, построение расчета на данной выборке рыночных данных не позволяет прийти к рыночному уровню стоимости объекта оценки. Текст отчета об оценке представляет собой компиляцию текстовых

	картинок шаблонного отчета, зачастую обрывающиеся на середине слова или предложения (например, стр. 50 отчета), и дописанные текстовые куски, относящиеся непосредственно к объекту оценки. Такой подход к свидетельствует о формальном подходе к подготовке отчета об оценке и его низком качественном уровне в целом
Рыночная стоимость, руб.	101000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	3665.26
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	31.29%
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**