



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)**

03.12.2019

№ 274

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 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	Иванова Александра Александровна – ведущий специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации

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 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	Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга 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 «СТРОЙИНВЕСТ»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙИНВЕСТ»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «СТРОЙИНВЕСТ»
ОГРН	5067847213870
Место нахождения юридического лица	наб. р. Фонтанки, дом 59, литера А, г. Санкт-Петербург, 191023

Представитель оценочной организации, выполнившей отчет об определении рыночной стоимости	Еценков Алексей Викторович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0105603:74
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, наб Реки Фонтанки, уч 100
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	191543857.29
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	42975.96
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 12.04.2019 № 78/201/19-274436, Выписка из ЕГРН от 30.04.2019 №78/001/002/2019-55618
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	12.08.2019 № 12074/19
Дата определения рыночной стоимости	01.04.2019
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Представленные на стр. 35-37 отчета фотоматериалы, не позволяют составить полное представление об объекте, в частности, о структуре площадей, организации пространства и других характеристиках объекта (объект капитального строительства имеет 6 этажей, однако на фотографиях отображен только третий этаж). Таким образом, в отчете не изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 92 оценщик отказывается от использования в расчетах объекта выборки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская

наб., д. 45, лит. Е, объясняя это тем, что данный объект представляет собой земельный участок с офисным зданием, тогда как на оцениваемом земельном участке находится здание производственно-складского назначения. Отказ от данного аналога не обоснован, так как согласно копии интернет-страницы о продаже объекта (источник информации «отчет 12075/19 об оценке рыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 78:31:0105603:73, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, участок 101), на данном земельном участке расположено производственно-складское здание, что также соответствует функциональному назначению подобранных оценщиком объектов аналогов. Расчет стоимости объекта оценки был произведен модифицированным методом выделения по методике Лейфера Л.А., Кашниковой З.А. Суть данного метода состоит в том, что для расчета необходимо подобрать «...сопоставимые данные по имущественным комплексам, которые по составу, по соотношению между входящими в его состав объектами, по характеру использования могут быть признаны в статистическом смысле однородными...». В этом случае корректно реализованная регрессия приведет к несмещенной оценке удельной стоимости земельного участка. Объект-аналог №5 (таблица на стр. 92 Отчета) представляет собой, согласно копии интернет-страницы объявления (стр. 191), земельный участок с расположенным на нем зданием под снос. Данный объект-аналог может участвовать в выборке. Однако его необходимо рассматривать как незастроенный с учетом поправки на снос улучшений («...точность оценки можно

повысить, если в исходную выборку включить данные по продажам незастроенных участков (плотность застройки равна нулю)...»). Оценщик определяет коэффициент использования территории данного объекта равным 0,07. Однако оценщик рассматривает данный объект как единый имущественный комплекс (далее-ЕНК). В связи с этим поправка на площадь улучшений при сравнении объекта-аналога №5 и объекта оценки составила -35,55% (стр. 101 отчета), что является необоснованным и ведет к занижению итоговых результатов. Объект-аналог №6, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, 199-201, представляет собой земельный участок с расположенным на нем объектом культурного наследия «Здание конторы» КН № 78:32:0001663:2023, согласно Приказу от 20.02.2001 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую научную, художественную или иную культурную ценность» № 15. Объект-аналог №2, расположенный по адресу: наб. Обводного канала, д. 138, корп. 4, лит. А, представляет собой земельный участок с расположенным на нем объектом культурного наследия, входящего в «Комплекс товарищества Российско-американской резиновой мануфактуры «Треугольник» (80 производственных корпусов, соединенных переходами)», КН 78:32:0008004:2054, согласно Приказу КГИОП от 20.02.2001 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую научную, художественную или иную культурную ценность» № 15. Согласно положениям статьи 47\_3 «Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр,

	<p>выявленного объекта культурного наследия» Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» запрещается проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, а также имеется обязательство обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия. Таким образом, учитывая градостроительные ограничения, связанные с зоной размещения объектов аналогов №№ 2,6, и принадлежность к объектам культурного наследия, единственно возможным вариантом использования данного земельного участка является его текущее использование в соответствии с текущим видом разрешенного использования с объемно-планировочными и конструктивными решениями, соответствующими параметрам существующей застройки. Применения данных объектов аналогов в расчетах некорректно. На стр. 105 отчета оценщик приводит график зависимостей и полученное уравнение регрессии (<math>y = 22864x^2 + 38898x + 13823</math>). Однако, решая полученное регрессионное уравнение относительно значения коэффициента использования территории объекта оценки при <math>X</math> равным 0, получаем значение стоимости земельного участка 13 823 руб./кв. м, что не соответствует значению, полученному оценщиком – 8 688,1 руб./кв. м (стр. 106 отчета). Нарушен п. 5 ФСО №3</p>
Рыночная стоимость, руб.	40000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	8974.65
Разница между кадастровой	79.12%

и рыночной стоимостью, %	
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 6 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**