



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)**

17.12.2019

№ 291

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

Заместитель Комиссии	председателя	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
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
Представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге		Иванова Александра Александровна – ведущий специалист юридического отдела
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 бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Найденова Светлана Викторовна – начальник отдела работы с заявителями 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 «НМР Интерлаб»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «НМР Интерлаб»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «НМР Интерлаб»
ОГРН	1027804908350
Место нахождения юридического лица	Химический пер., д. 1, лит. 3, каб. 124, г. Санкт-Петербург, 198095
Представитель заявителя	Гагарина Елена Александровна – представитель ООО «НМР Интерлаб» по доверенности от 25.11.2019
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:15:0008067:2427
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Нарвский округ, Химический переулок, участок 121

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	21324325.60
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	5550.32
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН Выписка из ЕГРН от 04.02.2019 № 78/201/19-75771, Выписка из ЕГРН от 21.12.2017
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 27.09.2019 № 29/02-19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В рамках анализа рынка на стр. 29 отчета указано, что стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв. м: 1770-2 270 руб./кв. м для промышленной и 9 100-13 100 руб./кв. м для общественно-деловых функций. Оцениваемый земельный участок имеет существенно меньшую площадь (3 842 кв. м). Заявленный ценовой диапазон стоимости земельных участков под промышленную функцию не соответствует сегменту рынка, к которому может быть отнесен объект оценки. Диапазон рыночной стоимости земельных участков схожих по характеристикам с объектом оценки в разделе анализа рынка не представлен. Нарушен п. 10 ФСО № 7. На стр. 32 (табл. 7.2) оценщик рассматривает предложения о продаже свободных земельных участков (потенциальных объектов-аналогов). Из представленной выборки оценщик исключает объекты №№1,3,4 (стр. 44 отчета). Следует отметить, что на территории Объекта оценки расположен действующий объект капитального строительства, что

свидетельствует о том, что земельный участок является инженерно обеспеченным (к его границам подведены и подключены инженерные коммуникации). В копиях интернет-страниц объектов-аналогов, которые оценщик использует в расчетах (стр. 62-63 отчета), не представлена информация об обеспеченности данных земельных участков коммуникациями. Однако, в расчетах оценщик без обоснования принимает, что указанные объекты-аналоги имеют возможность подключения к сетям инженерных коммуникаций и не проводит корректировку по данному ценообразующему фактору, предполагая, что указанные аналоги и объект оценки схожи по данному фактору. Инженерная обеспеченность земельных участков является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов. Наличие подключенных инженерных коммуникаций существенно увеличивает стоимость земельного участка, так как затраты на подключение инженерных коммуникаций требует значительных финансовых вложений. В отчете оценщик не исследует данный ценообразующий фактор в отношении объектов-аналогов, участвующих в расчетах. В копии интернет-страницы объекта-аналога №3 (стр. 65) указано, что затраты на подключение к сетям электроснабжения составляют 20 млн. рублей (по второй категории – еще выше), газоснабжения – 2 млн. рублей, водоснабжения и канализации – 8 млн. рублей. Таким образом, только затраты на подключение к инженерным сетям увеличивают стоимость земельного участка на 30 000 000 рублей. Согласно копии-интернет страницы о продаже объекта-аналога №4 (стр. 66) к земельному участку подведены, подключены и оплачены инженерные коммуникации, что в свою очередь также объясняет высокую стоимость данного объекта. Оценщик

исключает из расчетов объект-аналог №4 в виду его высокой стоимости при том, что по своим характеристикам данный аналог наиболее схож с объектом оценки. Корректировки в рамках сравнительного подхода (стр. 47-51 отчета) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2017» 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 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 анализа рынка представлено не было. При определении корректировки на местоположение (стр. 49) оценщик относит объект оценки и объекты аналоги к различным типовым зонам города (усредненные данные по городам России), при этом в отчете отсутствует описание данных типовых зон, административных районов и определение их центров, а также условия отнесения объектов в ту или иную зону. Описание корректировки на местоположение не позволяет понять логику определения корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов. Объект-аналог №2 представляет собой земельный участок с видом разрешенного использования – для размещения торговых объектов и относится к другому сегменту

	<p>рынка (нарушен подп. «б» п. 22 ФСО №7). Также следует отметить, что объект-аналог №2, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, уч. 1, согласно Распоряжению КГИОП от 04.03.2014 №97-10 «О включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ», является территорией объектов культурного наследия: Митрофаньевское кладбище с территорией и зданиями (рис. 1). Согласно положениям статьи 5 Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и настоящим Федеральным законом. В соответствии со ст. 99 Земельного кодекса РФ «...Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются...». Данные ограничения и их влияние на рыночную стоимость в отчете не проанализированы (нарушен п. 5 ФСО №3).</p>
Рыночная стоимость, руб.	8321772.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	2166.00
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	60.98%

Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В., Иванова А.А.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Заместитель
председателя Комиссии**



А.А. Иванов