



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

№ 323

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 «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 заявителя, представитель оценочной	Еценков Алексей Викторович - представитель ООО «СТРОЙИНВЕСТ»

организации, выполнившей отчет об определении рыночной стоимости	по доверенности от 22.08.2019
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 08.12.2019 № 99/2019/300040466
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 10.12.2019 № 12074/19-2
Дата определения рыночной стоимости	01.04.2019
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	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. Анализ выборки, на основании которой оценщик выводит зависимость и делает расчеты, показывает,

что коэффициент использования территории (отражает отношение общей площади объекта капитального строительства к площади земельного участка) - коэффициент застроенности, составляет: коэффициент застроенности объекта оценки (3,43) значительно отличается от коэффициентов Объектов-аналогов №№ 1,5. Следовательно, можно сделать вывод, что данная выборка неоднородна по основным параметрам, однородность которых необходима для использования модифицированного метода выделения. Неоднородность выборки подтверждается в результате расчета нижней и верхней границ промежутка, в котором находится с заданной вероятностью истинное значение прогнозируемого удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки. Для построения интервального прогноза, необходимо рассчитать ошибку прогноза (стоимости) – сигма (стр. 110, С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина. «Математические методы оценки стоимости имущества»). В результате проведенных расчетов, с учетом реверсии, которую оценщик получает в отчете (стр. 114), получаем приведенные далее на рис. 1-3 данные. Следует отметить, что в полученной оценщиком регрессии, ошибка стоимости (сигма) для незастроенного земельного участка составляет 60,43% (рис. 2), а коридор рыночной стоимости представлен гигантским разбросом цен: 9 850 – 39 930 руб./кв. м. Вышеуказанное подтверждает неверное использование модифицированного метода выделения в части использования в выборке Объектов-аналогов, не сопоставимых по исходным данным (коэффициент застроенности), и, как следствие, установление некорректной зависимости с большими погрешностями.

Решая приведенное на стр. 114 уравнение, оценщик показывает, что незастроенный земельный участок стоит ровно столько, сколько стоит единственный незастроенный объект-аналог, а максимальная стоимость соответствует земельному участку с максимальным коэффициентом использования (с максимальной фактической застройкой). При этом полезность (фактический коэффициент использования территории (далее - КИТ)) оцениваемого участка никак не отражается на его стоимости. КИТ объекта оценки (3,43) существенно выше максимальных КИТ объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 (2,42, 2,26, 2,44 соответственно). Указанные объекты-аналоги являются территориями объектов культурного наследия и исторических зданий. Т.е. КИТ данных аналогов ограничен параметрами существующих зданий. Задача же состоит в том, чтобы определить стоимость свободного земельного участка, сравнив его с другими свободными участками, но обладающими различной полезностью (потенциальным коэффициентом использования), что отразит влияние коэффициента использования территории (полезности) земельного участка на его стоимость. Решение такой задачи возможно с использованием доходного подхода в варианте метода предполагаемого использования. Отказ от доходного подхода в отчете не обоснован. Нарушен п. 11 ФСО №1 «...При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа

	указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком». Без выполнения требований к однородности объектов-аналогов и сопоставимости их с объектом оценки, использование предложенного в отчете метода недопустимо и вводит в заблуждение пользователей отчета (нарушен п. 5 ФСО № 3)
Рыночная стоимость, руб.	110000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	24680.28
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	42.57%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Иванов А.А., Иванова А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Заместитель  
председателя Комиссии**

**А.А. Иванов**