



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)**

15.01.2020

№ 335

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 саморегулируемой организации оценщиков	Коробова Наталья Викторовна – член экспертного совета Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Верховский Игорь Владимирович – начальник отдела по контролю за осуществлением оценочной деятельностью членами 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
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смирнова Любовь Николаевна – Начальник Управления городского кадастра и мониторинга земель
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
Заявитель	Онищенко Наталья Ивановна
Место нахождения заявителя	
Представитель заявителя	
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	
Кадастровый номер объекта недвижимости	
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, поселок Саперный, территория предприятия «Балтика», дом б/н, литера М

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	32372021.25
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	1608.39
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 18.10.2019 № 78/201/19-690897, Свидетельство о государственной регистрации права от 04.06.2014 № 78-АЗ 393680
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 18.11.2019 № 1165
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Описание улучшений на оцениваемом земельном участке, представленное в отчете на стр. 28, не соответствует данным экспертного заключения №03-2016 от 15.06.2016, подготовленного для суда. На стр. 17 данного заключения указано, что на участке имеется здание склада заглубленного (лит. М) общей площадью 752,3 кв.м, а также 3 капитальных здания (с учетом надстройки лит. М), три легкосборных ангара, площадки открытого складирования контейнеров, автомобилей. Улучшения, кроме лит. М, не зарегистрированы, документы на них отсутствуют. По информации Оценщика на участке имеется здание склада заглубленного (лит. М) общей площадью 752,3 кв.м, а также 7 некапитальных построек (ангаров). Согласно приведенным в отчете фото, площадки открытого складирования контейнеров, автомобилей также находится на участке (стр. 28-29), однако Оценщик данное функциональное использование участка не учитывает (нарушение п. 5 ФСО №3). Следует отметить, что площадки открытого

складирования контейнеров, автомобилей расположены по данным Экспертного заключения на части участка, где имеются обременения. Оценщик в отчете исходит из того, что данную часть участка исключает из полезной площади застройки и возможного использования. На основании не учета текущего использования оценщиком произведена понижающая корректировка в размере 23,2% (стр. 95). В заключении Эксперт приводит выдержку из договора №7518-ЗУ купли-продажи земельного участка в процессе приватизации от 14.03.2014 (стр. 17 Заключения и стр. 135 Отчета), согласно которому земельный участок разделен на две части 8600 кв.м и 11 527 кв.м, которые сданы в аренду на длительный срок: с 16.01.2008 по 07.11.2055 и с 04.10.2013 по 01.07.2023, соответственно. В отчете оценщиком пояснения по данному факту использования участка не предоставлены (нарушение п. 5 ФСО №3). Нарушение п. 10 ФСО №1, п. 22 б ФСО №7, согласно которым объект-аналог – объект, относящийся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимый с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. В качестве аналогов были подобраны 8 земельных участков (стр. 87), отличающихся от оцениваемого объекта по виду разрешенного использования. Аналоги №№ 5, 7, 8 имеют вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства (по сведениям СПБ ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» аналог №8 по состоянию на 01.01.2018 имел зарегистрированное в ЕГРН ограничение по всей площади участка «зона сельскохозяйственного использования», только в июне 2019 года был переведен под складскую функцию). Градации ценообразующих факторов,

представленные оценщиком на стр. 94, требуют пояснений в части влияния выбранных критериев на стоимость. Например, оценщик предлагает 3 категории для ценообразующего фактора «наличие железнодорожной ветки на земельном участке»: есть – код 3, нет – код 1, есть поблизости – код 2. Требуется дополнительный анализ влияния ж/д ветки «поблизости» от земельного участка, поскольку не ясно расстояние и возможность использования ж/д ветки «поблизости» (нарушение п. 5 ФСО №3). Оценщик выявляет различие объекта оценки и аналогов по фактору «расположение относительно автомагистралей» (стр. 90, 94, 100), однако вес по данному ценообразующему фактору в расчете равен 0. Пояснения отсутствуют. На рассмотрение Комиссии предоставлено два отчета об оценке рыночной стоимости соседних участков с кадастровыми номерами: 78:37:00017547:15 и 78:37:0017547:19 (объект оценки), подготовленные одним Исполнителем. При оценке участка с кадастровым номером 78:37:00017547:15 оценщик учел факт обеспеченности участка газоснабжением по границе. У объекта оценки, граничащего с вышеуказанным участком, оценщик указал отсутствие газоснабжения. В результате расчетов разница в наличии данного вида инженерной сети у объекта оценки влияет на 100 руб./кв.м. Требуется обоснование отсутствия у объекта оценки газоснабжения по границе участка (нарушение п. 5 ФСО №3). Оценщик рассматривает вариант возведения на земельном участке складских зданий класса В (стр. 115). Однако при расчете потенциального валового дохода в качестве аналогов подбираются объекты более низкого класса (С, D) (см. объявления на стр. 184, 187, 188), которые представляют

	собой старые складские здания или бывшие производственные здания. Этим объясняется существенное отличие результата оценки в рамках доходного подхода от результата оценки в рамках сравнительного подхода. Нарушены п. 10 ФСО №1, п. 22 б ФСО №7.
Рыночная стоимость, руб.	20300000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	1008.60
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	37.29%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Верховский И.В., Коробова Н.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская