



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

№ 340

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	Общество с ограниченной ответственностью «Офис Прайд»
Место нахождения юридического лица	Салтыковская дорога, дом 15, г. Санкт-Петербург, 195253
Представитель заявителя	Кулаков Алексей Андреевич – представитель ООО «Офис Прайд» по доверенности от 15.01.2020
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Луценко Виталий Иванович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:11:0608502:5
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Салтыковская дорога, дом 15, литера А

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	200384136.68
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	15059.68
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 20.12.2019 № 78/201/19-848553, Свидетельство о государственной регистрации права от 26.01.2007 № 78-АВ-171062
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 23.12.2019 № ОН-4647/10/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Объект оценки расположен в черте города по адресу: Салтыковская дорога, 15, в зоне смешанной застройки (зона по ПЗЗ ТД1-2_2) в квартале, где расположены автосервисы, авторынок на пр. Энергетиков, с одной стороны граничащим с жилыми кварталами, с другой – зоной производственно-складских объектов. В качестве аналогов подобраны земельные участки, расположенные на выезде из города вблизи КАД: Ручьи (аналоги №№1-3), Парголово (аналоги №№ 7-8), в границах Ленинградской области (во Всеволожском районе: пересечение КАД с пр. Энгельса (аналог №5) и возле магазина «Петрович» (аналог №6)) (см. Рис. 1). Нарушены п. 10 ФСО № 1 и п. 226 ФСО № 7. Оценщик использует корректировку на местоположение, используя Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л.А. Однако данная поправка некорректна. Во-первых, расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по источнику информации («Справочник</p>

оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л.А.), содержащему сведения, полученные на других рынках. Возможность применения используемых источников информации для рынка Санкт-Петербурга в отчете не проанализирована. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы и не упомянуты. Во-вторых, для аналогов №№1, 2, 3 также требуются повышающие корректировки в размере 17% (стр. 52, 55). Указанные аналоги, как и прочие, находятся в зоне «окраины городов, промзоны», в ближайшем расположении отсутствует жилая застройка, что подтверждается данными панорамы Яндекс.карты. В ближайшем окружении аналогов 1, 2, 3 находятся промобъекты, крематорий, развязки автомобильных дорог, пустые незастроенные участки. Оценщик в отчете (стр. 53) указывает, что аналог №6 не имеет подъезда автомобильным транспортом и стоимость данного подъезда составит 12 миллионов руб. В обоснование указанной стоимости организации подъездных путей аналог или расчет не приводится. В расчетах приравнена для объекта оценки и аналогов обеспеченность коммуникациями с указанием «имеется возможность подключения» (стр. 54). На дату оценки объект оценки используется под размещение действующего здания автосервиса, что свидетельствует о наличии инженерной обеспеченности участка. Утверждение о наличии только «возможности подключения» не обосновано. Согласно позиции Минэкономразвития России (п. 1.12 «Методических указаний о государственной кадастровой оценке» от 12.05.2017 №226, далее Указания) земельный участок считается

обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования. При определении кадастровой стоимости земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, в его кадастровую стоимость включается величина затрат на подключение к инженерным коммуникациям. Аналог №5 согласно объявлению на стр. 61 по части коммуникаций имеет согласованные технические условия, что не учтено в расчете. Аналог №7 не имеет коммуникаций, что выяснено при переходе по ссылке к объявлению (стр. 62). Таким образом, требуется обоснованное проведение поправки по фактору «коммуникации». В рассматриваемом отчете представлены фрагменты карты градостроительного зонирования Санкт-Петербурга в соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки (см. стр. 14), при этом оценщики не указывают ссылки на соответствующие документы (нарушены требования п. 11 ФСО №3. В отчете отсутствует корректировка на дату сделки/предложения. По данным Оценщика, представленные объекты-аналоги опубликованы в сентябре – декабре 2017 г. (см. стр. 61 отчета). Дата оценки – 01.01.2018 г. оценщик утверждает о сопоставимости дат (оценки и публикации объявлений о продаже объектов-аналогов). При этом, ни в анализе рынка, ни где-либо еще в тексте отчета не представлена информация об изменении цен с сентября по декабрь 2017 г. Нарушены требования п. 11д) ФСО №7. При расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (стр. 62 63 отчета) отсутствуют даты обращения к

	копиям объявлений используемых аналогов для определения рыночной стоимости. Нарушены требования п. 5 ФСО №3.
Рыночная стоимость, руб.	85600000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	6433.19
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	57.28%
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