



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10,  
почтовый адрес: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, литера Б

**Р Е Ш Е Н И Е**

**комиссии по рассмотрению споров  
о результатах определения кадастровой стоимости  
(далее – Комиссия)**

15.05.2019

№ 37

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, кабинет 8161

Представитель имущественных Санкт-Петербурга Комитета отношений	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных Санкт-Петербурга отношений
Председатель Комиссии	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных Санкт-Петербурга отношений
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 Комиссии председателя	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель Уполномоченного по защите	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела

прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Иванен Дмитрий Геннадьевич – член экспертного совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Грибовский Сергей Викторович - директор Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Скуратова Татьяна Алексеевна - начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель Управления Федеральной 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
Заявитель	
Полное наименование юридического лица	
Сокращенное наименование юридического лица	
ОГРН	
Место нахождения юридического лица	
Представители заявителя	

Представитель оценочной организации	Янушевский Денис Анатольевич – оценщик, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001215:14
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 5а, литера В
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	57528874.37
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	33350.07
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 04.03.2019 № №04/03/2019/Н
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В представленном в обоснование величины рыночной стоимости объекта недвижимости отчете об оценке от 04.03.2019 №04/03/2019/Н не приведено надлежащим образом оформленное задание на оценку (стр. 4-7 отчета), что не соответствует требованиям п. 21 ФСО № 1. В нарушение требований п. 29 ФСО № 7 произведен необоснованный отказ от использования сравнительного подхода к оценке. Рынок земли в Санкт-Петербурге развит, но на стр. 60-61 отчета указано: «Информация о ценах сделок в принципе отсутствует в свободном доступе. Цены предложений, датированные 3-4 кварталом

2017 года, в свободном доступе также отсутствуют». В нарушение требований п. 20 ФСО № 7 расчеты в рамках применения доходного подхода к оценке (стр. 62-76 отчета) проведены не для нового строительства, а для существующей застройки. В соответствии с требованиями п. 20 ФСО № 7 «застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный в соответствии с видом его фактического использования». На стр. 63-65 отчета стоимость воспроизводства улучшений определялась на основании сборников УПВС-69 на основании «года постройки оцениваемых зданий (до 1970)». Согласно п. 20 ФСО № 7 земельный участок для целей внесения рыночной стоимости в Единый государственный реестр недвижимости оценивается как незастроенный, таким образом, применение сборников УПВС-69 нецелесообразно. Ошибочным также является определение физического износа улучшений по данным технического паспорта, поскольку у вновь возводимого здания физический износ отсутствует. При применении доходного подхода к оценке (стр. 62-76 отчета) ошибочно определяется прибыль предпринимателя, расчет которой должен проводиться при применении затратного подхода к оценке недвижимости. Нарушен п. 5 ФСО № 3. При расчете чистого операционного дохода (стр. 69-72 отчета) для расчета дохода от эксплуатации объекта недвижимости использована арендная ставка только для офисной функции, в то время как на стр. 69 приведены сведения о том, что на земельном участке фактически расположены: 2-3 этажное нежилое здание офиса площадью 1078,1 кв. м и 1-3 этажное нежилое здание гостиницы площадью 1567,5 кв. м - нарушен п. 20 ФСО № 7. Также в нарушение п. 5 ФСО № 3 не

указано за какую площадь (общую или арендопригодную) определена рыночная ставка аренды офисной недвижимости класса «В». Определение ставки арендной платы, приведенное на стр. 72 отчета, не обосновано. В нарушение п. 5 ФСО № 3 ставка аренды определена как среднее арифметическое показателей, опубликованных различными участниками рынка, без учета индивидуальных особенностей объекта недвижимости. В рамках доходного подхода к оценке (стр. 62-76 отчета) в нарушение п. 5 ФСО № 3 не приведено обоснование величины скидки на торг (8,4%), а также величины и структуры операционных расходов, указанные величины не проанализированы на соответствие рыночным данным. Также в отчете приведены данные о заполняемости бизнес-центров класса «В»: потери от недозагрузки -5,7%, уровень вакантности в среднем не превышает 7,4%. Однако в расчетах необоснованно использована величина в размере 12,3%, которая не соответствует рыночным данным. Не соблюдено требование п. 5 ФСО № 3. В нарушение требований п. 13 ФСО № 3 при определении коэффициента капитализации путем кумулятивного построения оценщиком не проанализированы на соответствие рыночным данным полученные экспертно значения премий за риск вложения в недвижимость и за инвестиционный менеджмент (стр. 72-76 отчета). Также применение ставки капитализации в размере 19,39% противоречит данным, приведенным на стр. 70 отчета: «Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,5%-11,5%». Нарушены требования п. 5 ФСО № 3. Таким образом, отчет от 04.03.2019 №04/03/2019/Н не соответствует требованиям законодательства в области оценочной

	деятельности.
Рыночная стоимость, руб.	22813000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	13224.93
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	60.35%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 6 (Ханьков А.Л., Иванов А.А., Афанасьева Н.А., Радченко В.А., Баринов Н.П., Иванен Д.Г.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**А.Л. Ханьков**

Секретарь Комиссии  
Д.В. Тикунова  
(812) 241-55-10