



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)**

04.06.2019

№ 47

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 2

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	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой организации	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской

оценщиков	общественной организации «Российское общество оценщиков»
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 Федеральной государственной кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы 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	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра 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 «Торговый дом Питер»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом Питер»

Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Торговый дом Питер»
ОГРН	1147847361958
Место нахождения юридического лица	Большой Сампсониевский пр., д. 29, лит. А, Санкт-Петербург, 194044
Представители заявителя	Немировский Степан Александрович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:36:0005009:14
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 29, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	36505376.16
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	46622.45
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 18.01.2019 №78/201/19-21544, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 27.01.2015 №78- АЗ 657904
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 19.04.2019 № № 258-02-19-Озр
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В разделе 9 отчета «Обзор рынка Объекта оценки» на стр. 20, а также на стр. 21 и 22 приведены выводы о диапазоне стоимости земли на вторичном рынке, составившем в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв. м под общественно-деловую функцию: 9 100-13 100 руб./кв. м (стр. 20) и 9 500-13 500 руб./кв. м (стр. 21 и 22). При этом в отчете не приведены данные, на основании которых получены указанные диапазоны.

Таким образом, не соблюдено требование п. 5в ФСО № 3. Кроме того, оцениваемый земельный участок имеет существенно меньшую площадь (783 кв. м), таким образом, заявленный ценовой диапазон стоимости представлен для земельных участков, которые не сопоставимы по характеристикам с объектом оценки. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка (стр. 15) проведен не надлежащим образом — не указан конкретный вид фактического использования стоящего на земельном участке здания, «текущее» использование охарактеризовано общими словами — для размещения объекта делового назначения. В приведенном обзоре рынка (стр. 16-22) отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, а также анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, что является нарушением п. 11 в, г ФСО № 7. Кроме того, в обзоре представлены два повторяющихся раздела «Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам четвертого квартала 2017 г.: рынок земли». При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода не соблюдено требование п. 22в ФСО № 7, в соответствии с которым при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Так, в расчетах используются 4 объекта аналога, а в Приложении к отчету представлены копии объявлений 6 объектов-аналогов. Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов в отчете не представлены, дополнительные пояснения отсутствуют. Дата обновления сведений по объекту аналогу № 1 — после даты оценки, что

является нарушением п. 8 ФСО № 1. Дата объявления объекта аналога № 3 отсутствует, дата обновления информации по объекту аналогу № 4 в представленной копии объявления не читаема, что не позволяет судить об актуальности представленной информации на дату проведения оценки. Из текста отчета не прослеживается логика критериев отбора объектов аналогов (стр. 26): место - только в непосредственной близости от промышленных зон города Санкт-Петербурга; общая площадь – от 0,5 до 7 Га. При этом описание локального местоположения объекта оценки в отчете отсутствует, площадь оцениваемого земельного участка составляет 783 кв. м, что не сопоставимо с выбранным оценщиком диапазоном площади объектов-аналогов (нарушение п. 5 ФСО № 3). При проведении корректировок в рамках сравнительного подхода Оценщик определяет скидку на торг в размере 7,3% на основании консультаций с экспертами. 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. В представленном обзоре рынка приведены следующие значения скидки на торг: для участков общественно-делового назначения до 18-20%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. Таким образом нарушен п. 13 ФСО № 3. Представленное в отчете описание расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке не позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости. Таким образом нарушен п. 8и

ФСО № 3. Выявлен ряд замечаний к расчетам (стр. 26-33 отчета): при проведении корректировок по второй группе элементов сравнения оценщик ошибочно включает в расчеты корректировку на зарегистрированные права, которая относится к корректировкам первой группы (стр. 31-32); оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги расположены в различных районах Санкт-Петербурга, корректировка на местоположение оценщиком не проводится, при этом описание локального местоположения объекта оценки и подобранных объектов аналогов в отчете отсутствует, сопоставимость их местоположения не обоснована (нарушение п. 5 ФСО № 3); не проанализировано расположение объекта оценки и подобранных объектов аналогов относительно первой линии улиц/внутри кварталов; проведенная корректировка на окружающую застройку не обоснована, поскольку местоположение объектов аналогов не идентифицировано, в отчете отсутствуют точные адреса объектов аналогов, а также их расположение на карте; по фактору «Наличие ограждения и охраны» объекту оценки необоснованно присвоен код «2» (имеется): согласно п. 20 ФСО № 7 застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования; по фактору «Наличие и характер улучшений» объекту оценки необоснованно присвоен код «1» (Застроенный участок): согласно п. 20 ФСО № 7 застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования; по фактору «Инженерное обустройство» объекту аналогу № 4

	<p>необоснованно присвоен код «2» («Наличие всех элементов инженерной инфраструктуры производственного предприятия»), что не соответствует сведениям копии объявления по данному объекту сравнения, согласно которым существует лишь возможность подключения всех коммуникаций; веса ценообразующих факторов, используемые в расчетах, приведены без какого-либо обоснования (стр. 32), дополнительные пояснения отсутствуют (нарушен п. 5 ФСО № 3); разрыв между откорректированными значениями удельных показателей цен предложений по объектам аналогам составляет более 300% (стр. 32 отчета), дополнительные пояснения отсутствуют; сумма кодов объекта оценки, указанная в табл. 6 отчета, составляет 0,875 (стр. 32), при этом в табл. 15 «Окончательные результаты расчета» сумма кодов для объекта оценки составляет 0,9375 (стр. 33), дополнительные пояснения отсутствуют, нарушен п. 5 ФСО № 3. 8. Приложение к отчету оформлено без нумерации страниц, что является нарушением требований п. 6 ФСО № 3. Полный отказ от использования доходного подхода (даже в качестве индикативного согласно п.29 ФСО № 7) нельзя признать обоснованным в силу наличия развитого рынка аренды офисных и торговых помещений и отсутствия необходимости существенных затрат для приведения существующих улучшений в коммерчески пригодное состояние.</p>
Рыночная стоимость, руб.	10060000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	12848.02
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	72.44%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0;

	Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Афанасьева Н.А., Радченко В.А., Баринов Н.П.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская

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