



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

№ 49

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 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 «Дом на 14-й»

Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Дом на 14-й»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Дом на 14-й»
ОГРН	1077847062677
Место нахождения юридического лица	Невский пр., д. 67, лит. А, пом. 7-Н, Санкт-Петербург, 191025
Представители заявителя	Варнакова Наталья Муталыповна
Представитель муниципального образования, на территории которого расположен объект недвижимости	Казаринов Александр Геннадьевич – директор муниципального казенного учреждения «Служба по благоустройству» внутригородского муниципального образования муниципальный округ Васильевский
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:06:0002048:9
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., дом 57-61, литера Я
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	112394523.57
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	98764.96
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 11.03.2019 №78/201/19-181755, Выписка из ЕГРН от 07.03.2019 №78/001/002/2019-28995
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 15.05.2019 № №28/02/19-3(ПР-Н)
Дата определения рыночной стоимости.	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении	На стр. 151-153, 159-160 отчета об оценке в обзоре коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга разделы «спрос», «вакантные площади и ставки аренды» для

отчета об определении рыночной стоимости

торговой и офисной недвижимости представлены для коммерческих встроенных помещений в торговых комплексах и бизнес-центрах, тогда как в доходном подходе рассчитывается доход от продажи встроенных нежилых помещений в жилом здании (нарушен п. 11 д ФСО №7). Применение сравнительного подхода для оценки земельных участков под жилую застройку на практике производится через расчет нагрузки на продаваемую площадь жилого дома, но не на квадратный метр земельного участка под жилую застройку (стр. 179-194). В качестве единиц сравнения не использованы типичные для данного объекта сложившиеся на рынке показатели стоимости (нарушен п. 22 д ФСО №7). В качестве аналогов (стр. 182-183 отчета) подобраны объекты, несопоставимые по местоположению с объектом оценки, расположенным в исторической («старой») части Васильевского острова на 14 линии В.О. между Малым и Средним проспектами. Для расчетов выбраны всего 3 аналога: на Петроградской стороне, рядом с Сенной площадью (для возведения объекта административно-управленческих объектов и общественных объектов), на 8-ой Советской улице, следовательно, в рамках сравнительного подхода отсутствуют аналоги с сопоставимым местоположением, один из аналогов не соотносится по предполагаемому функциональному использованию с объектом оценки. Корректировка на рейтинг территорий для местоположения не отражает рыночной стоимости участка под жилую застройку. Наиболее показательным в данном случае является корректный подбор аналогов на данной территории – «старая» часть Васильевского острова (нарушен п. 22 б ФСО № 7). Корректировка на местоположение (стр. 187-188) рассчитана

по отношению средних цен на квартиры в отдельных локациях, при этом в качестве базы взята локация «В.О. Старая часть». Такой расчет нельзя признать корректным, т.к. он отражает соотношение цен на преобладающую застройку, в то время как оцениваемый участок является элементом «точечной» застройки повышенного класса по отношению к окружающей застройке. Оцениваемый земельный участок во 2 квартале 2014 года также был выставлен на продажу по цене предложения 150 млн. руб. (131 810 руб./кв. м). В результате проведения корректировок на дату оценки по состоянию на 01.01.2018 на величину скидки на предложение по сегментам рынка и с учетом затрат на снос улучшений для целей кадастровой оценки рыночная стоимость земельного участка составила 139 385,06 руб./кв. м. Указанное значение отличается от полученной и в рамках сравнительного подхода, и в рамках доходного подхода рыночной стоимости более чем в два раза, что подтверждает некорректность подобранных аналогов и произведенных поправок (нарушение п. 11 в ФСО №7). Величина затрат на строительство жилого здания в размере 392 505 483 руб. без учета НДС (стр. 201) завышена, поскольку справочный показатель стоимости согласно п. 16 раздела «Информационные основы и принципы построения изданий КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» (стр. 15 сборника КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» 2016) приведен на строительный объем и площадь квартир, в то время как в отчете данный показатель применен к общей наземной площади здания. Нарушен п. 5 ФСО № 3. В нарушение указанного пункта ФСО в расчетах (стр. 201) не проведена корректировка на отсутствие сантехнических приборов (объект оценки сдается без отделки и сантехнических

	<p>приборов). В стоимость водоснабжения и канализации согласно сборника КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» 2016 входят сантехнические приборы и арматура. 3. Реальная ставка дисконтирования в размере 20% представляется завышенной. Приведенные исследования ставок дисконта консалтинговой компании «Knight Frank» по жилым комплексам ЛСР-Групп на стр. 235 отчета не содержат указания о том, являются ли ставки реальными, то есть сопоставимыми по структуре с полученной кумулятивным методом в отчете (нарушение п. 5 ФСО №3). Кроме того, следует отметить, что в выборке проектов представлены как проекты комплексного освоения кварталов, так и одиночные жилые здания, кроме того, уровень проектов сильно различается (от комфорт-класса до элитного жилья). Таким образом, представленная выборка не репрезентативна, и объекты не являются в полной мере сопоставимыми с предполагаемым проектом строительства жилого здания на оцениваемом земельном участке (нарушение п. 11 г ФСО №7). Платежи по земельному налогу в расчетной таблице (стр. 237) учитываются оценщиком и после окончания строительства, что не является корректным, так как собственники помещений в многоквартирных жилых домах освобождены от уплаты земельного налога (нарушен п. 5 ФСО № 3)</p>
Рыночная стоимость, руб.	65000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	57117.75
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	42.17%
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