



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)

27.06.2019

№ 66

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 3

Председатель Комиссии	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Секретарь Комиссии	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист 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 саморегулируемой организации оценщиков	Иванен Дмитрий Геннадьевич – член экспертного совета 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 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
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «СВН»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «СВН»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «СВН»
ОГРН	1177847163592
Место нахождения юридического лица	Тульская ул., д. 3А, лит. А, ком. 105, Санкт-Петербург
Представитель заявителя	Скрыль Сергей Сергеевич
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0111701:1
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Тульская ул., д. 3а, лит. А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	139820634.71

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	42602.27
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 30.05.2019 № 78/201/19-369468, Выписка из ЕГРН от 29.05.2019 № 78/001/002-2019-65770
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 24.05.2019 № 139/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>На основе некорректного использования законодательства о градостроительной деятельности на 2009 год оценщик на стр. 22 позиционирует объект как земельный участок общественно-делового назначения. Вывод по результатам анализа наилучшего использования (стр. 23) – «общественно-деловая застройка, в т.ч. торговая». Анализ рынка (стр. 29-44) также подготовлен для сегмента общественно-деловых объектов без выделения торговой функции, при этом использован обзор преимущественно из Отчета по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга. Исходя из вида разрешенного использования и текущего использования объект относится к земельным участкам торгового назначения. Обзор рынка под общественно деловую застройку в отчете не содержит данный раздел (нарушен п. 11 б, в, г, д ФСО № 7). Все 24 аналога на стр. 39-40, 51-52 отчета, выбранных оценщиком с целью анализа сегмента рынка и проведения расчетов в рамках сравнительного подхода, не являются объектами-аналогами для объекта оценки, т.к. не сопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим характеристикам: имеют различное местоположение, вид</p>

разрешенного использования (функцию), площадь (нарушение п. 11 в ФСО № 7). Представленные копии интернет-страниц по вышеуказанным 24 аналогам на стр. 84-85 (торги Фонда имущества Санкт-Петербурга) преимущественно после даты оценки, кроме последнего объекта. Аналоги, использованные с сайта sold-online.ru, имеют вид разрешенного использования «для размещения промышленных объектов» (стр. 85-88). Копии страниц из издания «Коммерческая недвижимость» в отчете не представлены (аналоги № 13-22), также отсутствуют копии интернет-страниц для аналогов № 11, 23-24 (нарушение п. 11 ФСО № 3). В расчетах сравнительным подходом на стр. 53 указано предполагаемое использование объекта оценки – общественно-деловая застройка, бизнес-центр. Аналоги подобраны также под деловую застройку, аналог №3 – для размещения офисных зданий (БЦ). Стр. 58. Отказ от корректировки на влияние локальных центров не обоснован. В качестве аргумента указано «расположены в районах, умеренно благоприятных для офисного использования» при том, что на оцениваемом земельном участке расположен торговый объект (нарушение п. 5 ФСО № 3). Стр. 59. Необоснованно проведена корректировка для аналога №3 на отсутствие технических условий на подключение коммуникаций. На стр. 63 отчета оценщик не указал принцип расчета центра города, т.е. точки, от которой ведется расчет расстояния в километрах до объектов. Следовательно, корректировка не проверяема. Расчет данной корректировки не обоснован. На стр. 70 представлен расчет доли стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости на примере торговых центров Санкт-Петербурга по данным на 4 квартал 2017 года. При этом

оценщик проанализировал 32 торговых комплекса, указав среднее значение доли стоимости земли 15%, медианное – 12%. Однако в расчетах рассматривались объекты, расположенные преимущественно в периферийных районах города. В копии интернет-страницы (стр. 89) указано наличие техусловий основных видов коммуникаций. На стр. 61. Корректировка на снос зданий в размере 500 руб./куб. м произведена на основании открытых источников информации (стр. 90-91) – сайтов компаний, однако отсутствует дата подготовки данной информации. В копиях интернет-страниц нет подтверждающих данных о том, что стоимость затрат на снос указана по состоянию на дату оценки (01.01.2018), что не соответствует требованиям п. 8 Ф ФСО № 1. На основании двух источников информации среднее значение корректировки для земельных участков на расположение на красной линии улицы в размере 17% не подтверждается и является не обоснованным значением (нарушение п. 5 ФСО № 3). Таким образом, в отчете нарушена логика изложения, а расчеты не соответствуют выводу о наиболее эффективном использовании и не соответствуют виду фактического использования объекта оценки (нарушен п.20 ФСО № 7). В отчете от 24.05.2019 № 139/2019 ошибочно допущено отнесение объекта оценки к зоне ТД2_1 (общественно-деловая зона с наиболее эффективным видом использования «офисное») вместо ТЗЖДЗ (многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов). Расчеты не соответствуют выводу о наиболее эффективном использовании и не соответствуют виду фактического использования объекта оценки (нарушен

	<p>п.20 ФСО № 7), что приводит к занижению стоимости. Нарушен порядок проводимых поправок по первой группе (п. 22 е ФСО 7). Из 24 аналогов в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом включено только три объекта-аналога (стр. 88-89): 2 аналога находятся в Калининском районе, 1 – в Адмиралтейском (см. Приложение 2). Отсутствуют правила отбора аналогов для проведения расчетов (не соответствует требованиям п. 22 в ФСО № 7). В копии интернет-страницы (стр. 89) указано наличие техусловий основных видов коммуникаций. Отсюда следует, что корректировка для аналога №3 на отсутствие технических условий на подключение коммуникаций проведена необоснованно. Исходя из представленных характеристик объектов-аналогов следует вывод о несопоставимости выбранных объектов по назначению (виду разрешенного использования) и местоположению объекту оцени. Таким образом, нарушен п. 10 ФСО № 1, п. 22 б ФСО № 7</p>
Рыночная стоимость, руб.	78000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	23766.00
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	44.21%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванен Д.Г.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская

Д.В. Тикунова
Е.А. Дубинина
(812) 241-55-10