



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)**

12.07.2019

№ 87

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
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Васильев Андрей Владимирович – 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 бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Найденова Светлана Викторовна – начальник отдела по работе с заявителями Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель Управления Федеральной службы 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
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
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Авдеев Святослав Викторович – специалист 1-й категории сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Закрытое акционерное общество «Алитер-Акси»
Полное наименование юридического лица	Закрытое акционерное общество «Алитер-Акси»
Сокращенное наименование	ЗАО «Алитер-Акси»

юридического лица	
ОГРН	1037825019055
Место нахождения юридического лица	ул. Новгородская, д. 16, лит. А, г. Санкт-Петербург, 191144
Представитель заявителя	Крымова Татьяна Алексеевна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Бычкова Ольга Владимировна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001418:4
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 16, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	56730277.47
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	37644.51
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 24.06.2019 №78/201/19-421190, Выписка из ЕГРН от 28.05.2019 №78/001/002/2019-65245
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 21.06.2019 № 365-1/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым относится оцениваемый объект, а именно земель общественно-делового назначения не является полным. В выборке предложений всего 4 объекта, которые оценщик приводит как примеры предложений земельных участков под общественно-деловую застройку (стр. 43). Весь объем предложений не

проанализирован. Выводы по рынку являются голословными. Не соответствует требованиям п. 22 «в» ФСО № 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». На стр. 73 - 74 приведён отказ от использования сравнительного подхода со ссылкой на отсутствие рыночных данных и невозможность корректно учесть влияние фактора «местоположения». Данный отказ нельзя признать обоснованным в силу отсутствия подтверждения данными анализа рынка. В рамках анализа наиболее эффективного использования объекта оценщик (стр. 70) обосновывает соответствие параметров существующего здания критериям наиболее эффективного использования тем, что эти параметры попадают в рыночные диапазоны (коэффициент застройки и коэффициент застроенности). Между тем приведённые оценщиком рыночные диапазоны значений указанных коэффициентов ничем не обоснованы, в анализе рынка эти сведения не приведены, установить корректность вывода оценщика не представляется возможным. Оценщик обосновывает отказ от использования сравнительного подхода, однако, следуя рекомендациям п. 29 ФСО № 7, производит ориентировочный расчёт возможного диапазона стоимости объекта по аналогам. В качестве аналогов использованы цены земельных участков со зданиями офисного (административного) назначения, а стоимость земельного участка выделяется из них с применением коэффициента, приводимого Ассоциацией «СтатРиелт» (www.statrielt.ru). При этом не ясно, почему из двух приведённых на

	<p>стр. 74 отчёта диапазонов коэффициентов по источнику выбран именно первый (среднее по первому диапазону – 0,16 (выбран для расчёта), по второму – 0,24). Между тем в результате расчёта рыночной стоимости объекта методами доходного подхода оценщик получает значение данного коэффициента 0,193, а полученная в результате рыночная стоимость объекта не попадает в ориентировочный диапазон (рыночная стоимость выше диапазона). В отчете сравнительный поход представлен поверочно (стр. 76), в разделе согласования полученный диапазон не представлен. В качестве аналогов использованы здания с земельными участками, не сопоставимые по местоположению (только два аналога расположены в Центральном районе, остальные во Фрунзенском, Кировском, Петроградском), по площади объектов (различие в площади зданий в 5 раз, земельных участков – в 2,6 раза. Копии интернет-страниц не представлены в приложении, что не позволяет проверить характеристики выбранных объектов (нарушение п. 11 ФСО № 3). Значения доли коммунальных услуг в ставке аренды (нижняя граница диапазона по справочнику-источнику) – стр. 92 и величина недозагрузки возводимого офисного здания (без явного обоснования) – стр. 96 – не обоснованы</p>
Рыночная стоимость, руб.	30000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	19907.10
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	47.12%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская