



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)**

29.07.2019

№ 91

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 1

Заместитель Комиссии	председателя	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
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 Федеральной государственной кадастра и по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, 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 имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений	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		
Место нахождения заявителя		
Представитель организации, отчет об рыночной стоимости недвижимости	оценочной выполнивший определении объекта	Александрова Александра Михайловна
Кадастровый недвижимости	номер объекта	78:40:2054002:2
Адрес нахождения.	(или) место объекта	Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, дом 3,

недвижимости	литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	12524791.14
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	13211.81
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 04.06.2019 № 78/201/19-377792, свидетельство о государственной регистрации права собственности от 07.12.2009 № 78-АД № 452794
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 26.05.2019 № 436/19АА-уч
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода оценщик ошибочно не использует в расчетах объекты аналоги №№ 5 и 8 с максимальной ценой предложения (9 318 руб./кв. м и 15 000 руб./кв. м соответственно, см. стр. 128, 129 отчета), расположенные в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга (районе местоположения объекта оценки), в зоне ТЗЖ1 (жилой зоне среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры). При этом гостиничное использование входит в состав условно разрешенных видов использования в подзоне ТЗЖ1. В качестве обоснования исключения указанных объектов из расчетов в рамках сравнительного подхода, оценщик руководствуется особенностями

локального местоположения: в составе квартальной жилой застройки. При этом земельные участки, отобранные оценщиком в качестве объектов-аналогов и используемые в расчетах, имеют аналогичное местоположение внутри квартальной городской застройки, а также расположены в границах различных территориальных зон, предполагающих возможность размещения гостиничных объектов в составе основных / условно разрешенных видов использования согласно Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Таким образом, объекты аналоги №№ 5 и 8 сопоставимы с объектом оценки по местоположению и видам разрешенного использования, а также по другим ценообразующим факторам (площадь, обеспеченность инженерной инфраструктурой), следовательно, исключение их из расчетов в рамках сравнительного подхода нельзя признать обоснованным. Шесть из семи земельных участков, отобранных оценщиком в качестве объектов-аналогов и используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, расположены в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга (районе местоположения объекта оценки), седьмой объект расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга в пос. Парголово (стр. 142 отчета). Корректировка на район местоположения в отчете не проводится. Представляется, что при наличии достаточного количества сопоставимых объектов-аналогов в районе местоположения объекта оценки, использовать в расчетах объект сравнения, расположенный на значительном удалении от оцениваемого объекта без соответствующей корректировки на район местоположения, является некорректным и

необоснованным. Нарушен п. 5 ФСО № 3, п. 22б ФСО № 7. Даты предложения всех объектов-аналогов, за исключением объекта сравнения № 6, отсутствуют в копиях объявлений о продаже объектов (стр. 187 - 218 отчета), что не позволяет сделать вывод об актуальности представленной ценовой информации на дату проведения оценки. Таким образом не соблюдено требование п. 11 ФСО № 3. Дополнительные пояснения отсутствуют. При этом по объектам-аналогам №№ 2, 4, 5 и 6 в отчете представлено по 2 копии страниц с разной стоимостью предложения. Оценщик принимает стоимость объектов-аналогов по более низкому значению из опубликованных предложений. Дополнительные пояснения не представлены (нарушен п. 5 ФСО № 3). Ввиду отсутствия дат предложений на копиях объявлений не представляется возможным сделать вывод о том, какая стоимость предложения является более актуальной на дату проведения оценки. Таким образом, выбор оценщиком более низкого значения стоимости из опубликованных предложений указанных объектов-аналогов нельзя признать обоснованным. На стр. 114 – 132 отчета приводится описание 14 земельных участков с целью отбора объектов-аналогов для проведения расчетов, при этом в Приложении 2 отчета представлены копии только 7 объектов, используемых оценщиком при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода. Дополнительные пояснения отсутствуют. В рамках доходного подхода оценщик поверочно рассчитал диапазон стоимости объекта оценки с применением метода распределения. Согласно п. IV Распоряжения Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной

стоимости земельных участков» метод распределения, применяемый оценщиком в рамках доходного подхода, основан на сравнительном подходе к оценке. Таким образом, использование данного метода в рамках доходного подхода не корректно. Кроме того, согласно указанным Методическим рекомендациям, метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Согласно п. 20 ФСО № 7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. Нарушен п. 20 ФСО № 7. В данном случае, когда необходимо рассмотреть проект строительства на незастроенном земельном участке объекта капитального строительства, применению подлежит метод дисконтирования денежных потоков (метод предполагаемого использования), при котором производится учет периода строительства улучшений, в течение которого чистый операционный доход от сдачи в аренду возводимых улучшений отсутствует, а также график инвестиций. Потоки расходов и доходов по проекту строительства объекта недвижимости должны быть разнесены во времени. Необходимо отметить, что затраты на строительство улучшений не учтены в расчетах оценщика. В качестве чистого операционного дохода от гостиничной деятельности (стр. 171) оценщик принимает к расчету фактические данные за 2016-2017 гг. по итогам

	<p>деятельности гостиницы, расположенной на оцениваемом земельном участке. При этом анализ указанного параметра на соответствие рыночным данным в отчете отсутствует. Кроме того, в данном случае не выполнено требование п. 20 ФСО № 7: расчеты проведены не для нового строительства, а для существующей застройки. Анализ параметров существующей застройки на соответствие условиям НЭИ оценщиком не проведен. С учетом выявленных замечаний, расчет диапазона стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода нельзя признать обоснованным</p>
Рыночная стоимость, руб.	5300000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	5590.72
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	57.68%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 1 (Паничкина Н.Е.); Против – 2 (Иванов А.А., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Заместитель председателя Комиссии

А.А. Иванов