



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)**

17.09.2019

№ 188

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

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	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 СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

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	Сытина Наталья Николаевна – специалист 1 категории отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ТИН Групп»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ТИН Групп»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ТИН Групп»
ОГРН	1079847152461
Место нахождения юридического лица	ул. Софийская, дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 166, г. Санкт- Петербург, 192236
Представители заявителя	Грибкова Наталья Владимировна, Якущенко Ольга Вячеславовна, Большакова Наталья Владимировна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Пирушин Вадим Александрович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:13:0740401:43
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Софийская улица, дом 8, корпус 1, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	33492383.96
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	10353.13
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости

Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 30.07.2019 №78/201/19-511965, Выписка из ЕГРН от 17.07.2019 №78/001/002/2019-90385
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 17.07.2019 №6551/19-Н
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Нарушение п. 8 ФСО №1. На стр. 9-10 отчета в разделе «Особые допущения» оценщиками указано, что при оценке использованы объекты-аналоги, актуальные на дату составления отчета, что противоречит требованиям ФСО. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована лишь для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, но не вместо данных на дату оценки. В отчете не содержится Технический паспорт, устанавливающий фактические количественные и качественные характеристики объекта оценки. Проектная документация, использованная при проведении расчетов, дает информацию о проектных планируемых показателях, которые отличаются от фактических (нарушение п. 10 ФСО №3). Согласно справке, предоставленной ООО «ТИН Групп» на стр. 33 и в Приложении, общая арендопригодная площадь (за исключением площади паркинга) составляет 13 691,2 кв.м. В таблице 7.4.2 на стр. 33 арендопригодная площадь офисной и торгово-сервисной части составляет 13 768,2 кв.м. Имеются разночтения в расчетах арендопригодной площади. Требуется пояснения. Полученное значение рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не соотносится с анализом рынка земельных участков Санкт-Петербурга, приведенным в отчете. На стр. 37 оценщиками представлены диапазоны рыночной стоимости участков под общественно-</p>

деловую застройку 10 200 – 14 200 руб./кв.м, что соответствует кадастровой стоимости. Кроме того, по данным графика №8.3.2 «Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку» (стр. 38) средняя стоимость участков общественно-деловой функции в 4 квартале 2017 года находится на уровне 12 000 руб./кв.м, при этом за период с 1 квартала 2012 года по 4 квартал 2017 года стоимость не превышала 21 000 руб./кв.м. В разделе основных показателей и тенденций рынка земли (стр. 39) повторно указан диапазон стоимости участков под общественно-деловую функцию в размере 9 100 – 13 100 руб./кв.м, что более чем в 2 раза ниже полученной в отчете рыночной стоимости участка. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проведен с нарушением п. 20 ФСО №7 (стр. 67 отчета). Оценщики рассматривают единственный вариант застройки земельного участка как условно свободного – вариант фактического использования в фактических параметрах застройки. При этом вариант наиболее эффективного использования (без изменения вида фактического использования), с учетом максимально возможных параметров, установленных ПЗЗ, в отчете не проанализирован. Следует отметить, что на стр. 133, 134 отчета оценщики сами признают текущие параметры застройки (в частности, наличие большого паркинга и малую долю (50%) полезных площадей офисной части) неэффективными. Замечания к расчету затрат на строительство возводимого на земельном участке здания, а также замечания к определению потенциального валового дохода изложены в Справке 3.2. Справка о фактических затратах на строительство объекта капитального строительства не отражает «среднерыночный» уровень цен на рынке строительства, поскольку относится к конкретному индивидуальному проекту

	(стр. 123). Кроме того, договорные отношения были заключены с одной проектной организацией, опрос иных экспертов рынка строительства не проводился (нарушение п. 5 ФСО №3, 11 г ФСО №7). На стр. 125 отсутствуют обоснования уровня незаполняемости в первый год эксплуатации объекта в размере 24% (нарушение п. 5 ФСО №3). На стр. 127 отсутствуют обоснования издержек на продажу объекта в размере 2-3% (нарушение п. 5 ФСО №3). В таблице на стр. 129 имеется показатель темп роста в размере 4,2%. В тексте отчета отсутствуют пояснения к его расчету, источнику информации (нарушение п. 8 и ФСО №3).
Рыночная стоимость, руб.	90000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	27820.71
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	-168.72%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**