



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)**

08.10.2019

№ 199

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 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела
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	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	Акционерное общество «БТК девелопмент»
Полное наименование юридического лица	Акционерное общество «БТК девелопмент»
Сокращенное наименование юридического лица	АО «БТК девелопмент»
ОГРН	1027810245990
Место нахождения юридического лица	Галерная ул., дом 10, литера А, помещение 1-Н, № 25, г. Санкт-Петербург, 190000
Представитель заявителя	Смирнова Ольга Викторовна, Куликова Елена Александровна – представители АО «БТК девелопмент» по доверенности от 08.10.2019
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0001658:1
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 19, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	91148727.75

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	36977.17
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 30.07.2019 № 78/201/19-511956, Выписка из ЕГРН от 26.07.2019 № 99/2019/274792816
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 05.09.2019 № 01/19/4190-МИ
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Нарушение п. 22 б ФСО № 7, п. 10 ФСО № 1. Согласно информации, представленной в отчете (стр. 30) аналог №1, расположенный по адресу: Кушелевская, д. 7, является участком, на котором имеются здания под снос. Фактически на участке имеется здание современной постройки площадью 461,2 кв. м с использованием под автосервис (по данным открытых источников Яндекс-карты). Вид разрешенного использования земельного участка – аналога с кадастровым номером 78:10:0005125:6271 (стр. 125 отчета): для размещения объектов торговли. Исходя из вышеизложенного, объект-аналог №1 не только не соответствует по местоположению (зона 2) оцениваемому земельному участку, но также и по виду разрешенного использования, кроме того, земельный участок является застроенным. Информация о планируемом сносе здания отсутствует в объявлении о продаже. Также следует отметить, что территория объекта-аналога примыкает к строящемуся многоквартирному дому, что свидетельствует о сомнительной возможности возведения на земельном участке многоэтажного здания в связи с возможным нарушением требований по

инсоляции жилых помещений и, следовательно, существенно снижает коммерческий потенциал участка. Проведенные корректировки в рамках сравнительного подхода требуют уточнений, обоснования (нарушение п. 5 ФСО № 3, 22 и ФСО № 7, п. 8 и ФСО № 3). Так, согласно объявлению, у аналога №2 отсутствует информация о расположении участка на 2 линии застройки, не представлены идентифицирующие объект необходимые качественные характеристики. Оценщиком без каких-либо обоснований данный участок отнесен ко 2 линии застройки (стр. 39). Расстояние до центра города у объекта оценки и аналогов находится в диапазоне 4,9-6,5 км. В отчете отсутствует описание алгоритма определения данного диапазона расстояний, что не позволяет воспроизвести подобную корректировку и проверить ее правильность (стр. 40). Корректировка на подключение к инженерным сетям взята оценщиком по минимальному значению, при этом в качестве объяснения указано следующее: «расстояние до ближайших зданий с подведенными коммуникациями – не более 20 м» (стр. 38). Стоимость подключения не зависит от расстояния до ближайших зданий, поскольку требует заключения договоров на предоставление услуг с ресурсоснабжающими компаниями и зависит от удаленности от точек подключения и наличия резервных мощностей. Выбор наименьшего значения не обоснован. Данные, использованные для расчетов затрат на снос, не содержат информацию о дате ее подготовки (стр. 43, 128-129) (нарушение п. 11 ФСО № 3). Корректировки на передаваемые права, на инженерные коммуникации, на красную линию, данные о доле стоимости земли в

стоимости комплекса недвижимости проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. и Ассоциации «СтатРиелт», что является неоправданным, поскольку информация, приведенная в данных источниках, представлена мнением экспертов из многих городов и, следовательно, иллюстрирует общее состояние рынков недвижимости по городам по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка объекта оценки в Санкт-Петербурге. Кроме того, используется экспертное мнение. Согласно п. 13 ФСО № 3 в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным, однако подобного анализа оценщиком в анализе рынка представлено не было. Проверка показала, что данные по недозагрузке компании НАИ «Бекар» представляют информацию после даты оценки (стр. 47) (нарушение п. 8 ФСО № 1). Необоснованно выбран диапазон уровня операционных расходов в размере 30-40%, поскольку в обозреваемых источниках фигурируют данные также о величине 20% (стр. 48), что приводит к занижению итогового результата оценки. Кроме того, по данным другого источника, Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера (табл. 21), величина расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода для офисов класса А и В в Санкт-Петербурге находится в диапазоне от 12,4% до 22,6%,

	<p>среднее значение – 17,5% (нарушение п. 5 ФСО № 3). Для определения доли стоимости земли в доходном подходе (стр. 49-51) оценщик использует рыночные данные о продаже офисных зданий с земельными участками. При этом в выборке участвуют объекты разного класса (административные здания, БЦ класса С, В, В+), расположенные в центральных и спальных районах города. Доля стоимости земельного участка, расположенного в центральной части города, выше в едином объекте недвижимости, ввиду более высоких цен предложений, что подтверждается приведенным в отчете обзором рынка. При составлении выборки для определения доли стоимости земли в едином объекте недвижимости оценщиком игнорированы тенденции рынка, так как в качестве аналогов подобраны в том числе объекты недвижимости, расположенные в спальных районах города (Невский, Кировский, Фрунзенский), имеющие более низкую стоимость по сравнению с объектами в центре города. Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода к оценке, составляет 51 000 000 руб. В рамках доходного подхода оценщик поверочно рассчитал диапазон стоимости объекта оценки, составивший от 41 000 000 до 103 000 000 руб., разрыв значений которого значительный и составляет 150%. В отчете не обосновано столь существенное расхождение результатов оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта, полученных с применением доходного и сравнительного подходов к оценке</p>
Рыночная стоимость, руб.	51000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	20689.66
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	44.05%

Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Афанасьева Н.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская