



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

№ 200

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	78:32:0001257:1
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	190000, г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 73
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	121399275.67

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	56649.22
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 № 99/2019/274792810
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 21.08.2019 № 01/19/4189-МИ
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В отчете неверно указано фактическое функциональное использование здания, расположенного на оцениваемом земельном участке. На стр. 24 отчета указано, что вид разрешенного использования земельного участка (объекты торговли) не совпадает с текущим использованием земельного участка, так как в пределах участка расположено «здание административно-торгового комплекса». Такое наименование заимствовано оценщиком из Технического паспорта здания (стр. 131), приложенного к отчету. Однако текущее фактическое использование здания не проанализировано. В отчете также не приложены поэтажные планы здания, что затрудняет идентификацию количественных и качественных характеристик объекта. При этом в приложении представлена ведомость помещений и их площадей (приложение к поэтажному плану) (стр. 142), в соответствии с которой основную часть занимают торговые залы, склады и подсобные помещения, а также места общего пользования. Кабинеты в наименованиях частей помещений отсутствуют. Кроме того, согласно

открытым источникам (сети Интернет) здания бизнес-центра «У красного моста» класса А занимают соседние здания по наб. р. Мойки, расположенные на земельных участках, не являющимися объектами оценки. На сайте универмага «У красного моста» представлены отсутствующие в отчете поэтажные планы, согласно которым в здании располагаются магазины одежды, салоны красоты, объекты питания. Таким образом, функциональное использование здания – высокочеловеческий торговый центр – в отчете не указано, что вводит в заблуждение пользователей отчета и приводит к занижению итогового результата оценки (нарушение п. 5, 8 ж, 10 ФСО № 3). Следовательно, вид разрешенного использования земельного участка соответствует его фактическому использованию; противоречия, обозначенные в отчете, отсутствуют. Нарушение п. 22 б, в ФСО № 7, п. 10 ФСО № 1. Ввиду некорректного позиционирования объекта капитального строительства при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода оценщиком подобраны объекты-аналоги, несопоставимые с объектом оценки по функциональному назначению. Из 7 аналогов (ЕОН) 5 представляют собой здания бизнес-центров класса А, В, расположенные на земельных участках с видом разрешенного использования для размещения офисных объектов, 1 аналог – торгово-офисный центр с земельным участком для размещения объектов культуры и искусства, 1 аналог (объект №7) – сопоставим с объектом оценки по данным параметрам и может считаться объектом со схожими характеристиками (стр. 29, 30). В результате проведенных корректировок именно объект-аналог №7 имеет наименьшее значение по показателю

«суммарные корректировки» - 6% (стр. 41). Среди аналогов в отчете представлены два объекта, к которым оценщик делает поправку на вынужденные условия продажи в размере 32% по причине продажи имущества должника (стр. 31-32). Однако использование данных объектов в качестве аналогов даже с учетом поправки представляется необоснованным ввиду индивидуальных условий процедуры банкротства и унифицированной корректировки. Подтверждением неоднородности выборки аналогов является и значительный разброс скорректированных цен после 2ой группы корректировок, который достигает почти 2 раз (минимальное значение – 99 606 руб./кв. м здания, максимальное значение – 194 459 руб./кв. м здания). Проверка показала, что коэффициент вариации достигает значения 51%, что выше допустимой верхней границы (не более 33%). Низкое качество полученной модели подтверждает и средняя ошибка аппроксимации (стр. 44), которая у аналогов № 2, 5 составляет 35% и 44%, соответственно. Расчеты сравнительным подходом проведены модифицированным методом выделения, согласно которому требуется подбор объектов, которые могут быть признаны в статистическом смысле однородными. Как указано авторами в статье: только «корректно реализованная регрессия приводит к несмещенной оценке удельной стоимости земельного участка». Исходя из вышеизложенного, выборка аналогов не соответствует данному утверждению. При расчете потенциального валового дохода (стр. 48) оценщиком использована арендная ставка, принятая по данным «среднего» торгового центра (стр. 90), что не сопоставимо ни с классом объекта, указанным в отчете (торговый

	<p>центр класса А), ни с расчетными затратами на строительство объекта класса люкс (см. замечание 4). Кроме того, как при описании возводимых на земельном участке улучшений (здания торгового центра), так и в обзоре рынка, не проанализированы состав и арендные ставки площадей («якорь», торговая галерея, «остров») торговых центров премиум-класса, которые напрямую влияют на уровень доходов торговых объектов (нарушение п. 11 б, в ФСО № 7). Не обоснован класс качества De Lux при определении затрат на строительство (стр. 52), которые составили 107 039 руб./кв. м (стр. 53). Уровень затрат представляется завышенным, требует подтверждения рынком. Для сравнения при определении кадастровой стоимости здания восстановительная стоимость здания составила 49 592 руб./кв. м. Существенная разница в величине затрат требует пояснений, а выбор объекта-аналога с классом качества De Lux – обоснования</p>
Рыночная стоимость, руб.	85000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	34482.76
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	29.98%
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

Д.В. Тикунова,
(812) 241-55-10