



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

№ 203

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	Общество с ограниченной ответственностью «ПАЛАТИН»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ПАЛАТИН»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ПАЛАТИН»
ОГРН	105811198092
Место нахождения юридического лица	ул. Бобруйская, дом 5, литера А, г. Санкт-Петербург, 195009
Представитель заявителя	Зубарев Николай Владимирович – генеральный директор ООО «ПАЛАТИН»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:10:0005111:38
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Бобруйская улица, дом 5
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	40038463.11
Кадастровая стоимость,	38351.02

руб./кв. м	
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.02.2019 № 78/201/19-154018, Свидетельство о государственной права от 16.07.2007 № 78-АВ 798994
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 29.08.2019 № 260/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Корректировка на торг (предложение) принята на максимальном уровне исходя из всех проанализированных оценщиком источников – в размере 30%. Данное решение представляется необоснованным, как для объекта оценки, так и для аналогов.</p> <p>Нарушение требований п. 10 ФСО №1, предъявляемых к объектам-аналогам, и п. 22 б ФСО №7 об использовании в качестве аналогов объектов недвижимости из одного сегмента рынка с объектом оценки и сопоставимых по ценообразующим факторам. Проведенные корректировки в рамках сравнительного подхода требуют уточнений, обоснования (нарушение п. 5 ФСО № 3, 22 е ФСО № 7, п. 8 и ФСО № 3). Так, объект оценки (фото 1) расположен на 1-й линии застройки, при этом оценщиком участок отнесен ко 2-й линии застройки и проведены соответствующие понижающие корректировки -8,5% (стр. 60).</p> <p>Корректировка на коммуникации не обоснована и не подкреплена рыночными данными (нарушение п. 5 ФСО № 3, 22 е ФСО № 7). Данная корректировка для аналога №3 – участка площадью 1800 кв. м – выполнена исходя из общей площади здания (555,3 кв. м), расположенного на земельном участке – объекте оценки,</p>

площадью почти в 2 раза меньше (1044 кв. м). Максимально возможные параметры застройки объекта-аналога и зависящие от этого затраты на подключение в отчете не проанализированы. Кроме того, величина затрат принята по минимальному значению в размере 2,3% от затрат на строительство, при этом в качестве объяснения указано следующее: «расстояние до ближайших зданий с подведенными коммуникациями – не более 20 м» (стр. 55). Стоимость подключения не зависит от расстояния до ближайших зданий, а зависит от удаленности от точек подключения и наличия резервных мощностей. Выбор наименьшего значения не обоснован. В совокупности, указанные замечания приводят к занижению корректировки и итогового результата. Арифметическая ошибка в корректировке на снос улучшений (нарушение п. 5 ФСО № 3). Для аналога №2 на стр. 59 отчета в таблице указана корректировка в размере 0,8% вместо 2,7%. Арифметические ошибки при расчете «Общей корректировки, %» (таблица б/н на стр. 60 отчета). Ошибочные значения корректировок: 38,3%, 1,6%, 20,4% для аналогов 1, 2, 3, соответственно. Значения, которые получены в результате проверки: 40,5%, 4,3%, 19,4%, соответственно (нарушение п. 5 ФСО № 3). Расчеты в рамках доходного подхода проведены оценщиком с применением «Метода прямой капитализации» (стр. 61 отчета). 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. Таким образом, применяя метод прямой капитализации, оценщик определяет рыночную стоимость застроенного земельного участка, что является нарушением п. 20 ФСО № 7. В данном случае необходимо рассмотреть проект строительства на незастроенном земельном участке объекта капитального строительства, поэтому 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. Оценщиком не определены параметры застройки земельного участка, соответствующие его наиболее эффективному использованию. Оценщик принимает существующую площадь застройки как максимальную, ссылаясь на ограничения, связанные с расположением городских коммуникаций, что не подтверждено и о чем указано ранее в п. 1 замечаний к отчету. Кроме того, не проанализирован высотный регламент – количество этажей принято исключительно исходя из окружающей застройки. При определении диапазона, в котором находится доля стоимости земли в общей стоимости единого объекта недвижимости (стр. 70) оценщиком в качестве нижней границы принято минимальное значение, а в качестве верхней – среднее значение в

	размере 20% (как по данным СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА», так и портал «Стат-Риэлт»). Таким образом, итоговый диапазон искусственно смещен от среднего значения и максимума в сторону минимума
Рыночная стоимость, руб.	19500000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	18678.16
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	51.30%
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