



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)**

22.10.2019

№ 236

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 |
| 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 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу | Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу |
| 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 «ИЗМЕРОН-Недвижимость» |
| Полное наименование юридического лица | Общество с ограниченной ответственностью «ИЗМЕРОН-Недвижимость» |
| Сокращенное наименование юридического лица | ООО «ИЗМЕРОН-Недвижимость» |
| ОГРН | 1087847000207 |
| Место нахождения юридического лица | ул. Новгородская, дом 13, литера А, г. Санкт-Петербург, 191144 |
| Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении | Иванов Андрей Владиславович |

| | |
|---|--|
| рыночной стоимости | |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | 78:31:0001417:37 |
| Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости | г.Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 13, литера А |
| Вид объекта недвижимости | земельный участок |
| Кадастровая стоимость, руб. | 708238136.06 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м | 26154.52 |
| Основания подачи заявления об оспаривании | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости |
| Документы, предоставленные заявителем | Выписка из ЕГРН от 03.10.2019 № 78/201/19-657715, Выписка из ЕГРН от 02.10.2019 № 99/2019/287372121 |
| Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости | От 26.08.2019 № 09/08-19 |
| Дата определения рыночной стоимости | 01.01.2018 |
| Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости | Анализ наиболее эффективного использования (АНЭИ), представленный в отчете, не соответствует п. 20 ФСО № 7, согласно которому АНЭИ сводится к виду фактического использования оцениваемого объекта без анализа физической, юридической, финансовой оправданности и максимальной эффективности. В результате АНЭИ оценщик позиционирует застройку объекта оценки офисными зданиями класса не выше «В-/С», объясняя промышленным окружением объекта оценки, а именно: заброшенная территория предприятия «Ливиз», соседство с ТЭЦ (стр. 111 Том 1). Исходя из вывода, сделанного оценщиком, следует недостаточный анализ окружающей застройки объекта оценки и отсутствие анализа потенциала территории. Так, по данным открытых источников сети |

Интернет, в ближайшем расположении находится общественно-деловой центр «Невская Ратуша», 1 бизнес-центр класса А, 5 бизнес-центров класса В и 1 бизнес-центр класса С. Согласно Выписке из ЕГРН по земельному участку от 02.05.2017 г. на участке зарегистрированы ряд обременений: охранная зона водопроводных сетей (185 кв. м), кабельных линий электропередачи (677 кв. м), канализационных сетей (42 кв. м), подстанций и других электротехнических сооружений (494 кв. м), тепловых сетей (2111 кв. м). При определении кадастровой стоимости объекта оценки исходя из требований Методических указаний и согласно перечню объектов оценки, переданному в СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА», были учтены вышеуказанные обременения. Дополнительно оценщик указывает следующие обременения значительной площади, которые учтены им при проведении оценки рыночной стоимости (охранная зона тепловых сетей - 10 741 кв. м; охранная зона объект ЭС-2 Центральной ТЭЦ – 4925 кв. м). Следует отметить, что обременения в виде охранной зоны тепловых сетей (10 741 кв.м) введены СНиП 41-02-20034 и не зарегистрированы Росреестром. В отчете отсутствует информация о том, как данное ограничение влияет на застройку земельного участка со ссылкой на нормативные документы. По второму обременению зона ТЭЦ в отчете на стр. 34 указаны запрещающие действия, однако прямой запрет на осуществление застройки в данной зоне также отсутствует. Кроме того, оценщик рассмотрел ограничения, связанные с размещением участка в зоне ОЗРЗ-2(31), а именно выделил зоны отступа с учетом брандмауэрных стен, с учетом инсоляции и отступы от зданий, являющихся

историческими (стр. 37-38 Том 1). В результате анализа ограничений оценщиком выявлено несколько свободных зон общей площадью 4 476 кв. м на оцениваемом участке, строительство на которых не запрещено (стр. 42 Том 1). На данных зонах оценщиком размещена парковка. При этом одна из данных зон площадью 3820 кв.м имеет форму и иные характеристики, позволяющие застройку (например, офисным зданием с подземным паркингом), но данный вариант в отчете также не исследован. Таким образом, на основании выявленных обременений и ограничений оценщик при оценке земельного участка доходным подходом осуществил застройку участка только 4 зданиями в существующих параметрах, при этом текущие параметры застройки на участке, которые фактически включали всего 9 зданий этажностью от 1 до 5 этажей, в том числе 1 подземный, оценщиком без оснований не были исследованы. Важно отметить, что в отчете не включен анализ высотности строений. Охранная зона ОЗРЗ-2 разрешает для исторических зданий, формирующих внутриквартальную застройку, увеличение высоты, в т.ч. путем устройства мансард (стр. 24 Том 1). Здание лит. П является историческим и расположено внутри квартала, фасад данного здания не формирует уличную застройку, поэтому в отчете безосновательно не рассмотрено повышение этажности данного объекта. Согласно схеме приложения 2 к Режимам Закона от 19.01.2009 №820-7 высота уличного фронта и внутриквартального фронта для оцениваемого земельного участка составляет 28 м, что сопоставимо с 8-этажной застройкой. Не учет данного фактора занижает технико-экономические параметры возможной застройки объекта

(нарушение п. 5 ФСО № 3). Согласно справке о возможной застройке оцениваемого земельного участка (стр. 160 Том 2) указано, что согласно требованиям Правил землепользования и застройки необходимо размещение 311 машино-мест (п. 1.10.1). Однако согласно п. 1.10.5 Приложения 7 к Правилам землепользования и застройки при подготовке документации по планировке территории в границах земельного участка должно быть размещено не менее 50% требуемых пунктом 1.10.1 мест для стоянки. Таким образом, на участке достаточно размещение половины мест, при этом часть из них может быть размещена в подземных паркингах. Поскольку по требованию Правил землепользования и застройки только 12,5% из требуемого числа машино-мест должны быть открытыми. Ставка дисконтирования, принятая в расчетах в размере 13,5% представляется завышенной и не соответствует анализу рынка объекта оценки. На стр. 97 представлен диапазон 12-13% для офисных объектов по медиане, 12-14% по среднему значению. Однако эти данные подготовлены по данным ассоциации Банков Северо-Запада для целей залога, что не соответствует целям оценки, поскольку объект оценки не является предметом залога. Указанные данные целесообразно использовать как верхнюю границу значений ставок дисконтирования. Учитывая высокую чувствительность и влияние ставки дисконтирования на итоговый результат доходного подхода использование верхнего значения приводит к занижению итогового результата оценки. Использование локальных смет по единичным расценкам при определении затрат на строительство не обосновано, поскольку не проверяемо

| | |
|--|---|
| | <p>ввиду отсутствия проекта. Сметная стоимость появляется по итогам стадии проектирования. Составление сметной документации таким образом без проектирования вызывает большую погрешность расчетов. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в Письме от 02.06.2005 г. №6-444 указывает, что во избежание погрешностей «правильнее будет определять стоимость строительства на основе укрупненных сметных нормативов, в том числе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов». В качестве поверочного подхода к оценке реализован сравнительный подход с использованием метода выделения. При этом использовались данные о сделках – продажах на торгах. Ни скриншотах аналогов не приведены строки – источники информации, типичные для sold-online, по которым можно уточнить подробные данные о торгах и сделать вывод о том, требуется ли к ценам аналогов поправка на нетипичность сделки, срочность продажи. В отсутствие этих данных рассчитанный диапазон может быть смещенным. Воссоздание исторических зданий в тех же габаритах не вызывает сомнений, в части обязательности сохранения планировочных решениях и по той же технологии необходимо привести соответствующие статьи нормативных актов. В противном случае принятие существующих объемно-планировочных решений нельзя считать подтвержденным</p> |
| Рыночная стоимость, руб. | 228400000.00 |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м | 8434.58 |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | 67.75% |

| | |
|---|--|
| 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