



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

№ 252

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 бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб

кадастровой оценке	ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
Представитель Управления Федеральной 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 «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, Большакова Наталья Владимировна – представители ООО «ТИН Групп» по доверенности от 11.09.2019 № 82ТГ-19
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении	Пирушин Вадим Александрович Якуценко Ольга Вячеславовна

рыночной стоимости	
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 24.09.2019 №78/201/19-634750, Выписка из ЕГРН от 24.09.2019 №78/001/003/2019-19161
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 01.10.2019 №6648/19-Н
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Полученное значение рыночной стоимости земельного участка доходным подходом в размере 43 276.66 руб./кв.м не соотносится с анализом рынка земельных участков Санкт-Петербурга, приведенным в отчете, в т.ч. и с верхней границей представленных диапазонов. На стр. 37 оценщиками представлены диапазоны рыночной стоимости участков под общественно-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) указан повторно диапазон стоимости участков под общественно-деловую функцию в размере 9 100 – 13 100 руб./кв.м, что более, чем в 3 раза ниже полученной в отчете рыночной стоимости участка. Анализ объектов, имеющих высокую плотность застройки в отчете, не представлен. В результате исправления замечаний оценщиком рассмотрен вариант размещения торгового комплекса, что нарушает требования стандартов оценки в части изменения вида фактического использования. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проведен с нарушением п. 20 ФСО №7 (стр. 67, 74 отчета). Нарушение п. 20 ФСО №7 в части оценки застроенного земельного участка как незастроенного также оставлено без изменений. Оценщики рассматривают единственный вариант застройки земельного участка как условно свободного – вариант фактического использования в текущих параметрах застройки. При этом вариант наиболее эффективного использования (без изменения вида фактического использования), с учетом максимально возможных параметров, установленных Правилами землепользования и застройки в отчете не проанализирован. В отчете не содержится документация, устанавливающая фактические количественные и качественные характеристики объекта оценки (например, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-17-03-2017 от 31.01.2017). Проектная документация, использованная при проведении расчетов, дает информацию о проектных планируемых показателях, которые отличаются от фактических (нарушение п. 10 ФСО №3). Стоимость строительства,

определенная на основе укрупнённых сметных нормативов, на основе объектов аналогов справочника УПСС является открытой, подтвержденной, прозрачной и проверяемой. Справка о фактических затратах на строительство объекта капитального строительства, предоставленная заказчиком отчета об оценке, не отражает «среднерыночный» уровень цен на рынке строительства, поскольку относится к конкретному индивидуальному проекту (стр. 682). Отчет об оценке является документом доказательного характера, а информация, использованная в нем, существенным образом, влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена. В отчете приложена справка, содержащая лишь данные по затратам на строительство без подтверждения данной цифры (нарушение п. 5 ФСО №3). Распределение весов по затратам на строительство здания бизнес-центра (0,3 – справочнику Ко-Инвест, 0,7 – Справка Заказчика оценки) представляется некорректным, поскольку больший вес присвоен данным, полученным из неподтвержденного источника. Кроме того, оценщиком представлены данные строительной компании (стр. 134), которые не подтверждены анализом рынка, представленным в отчете. Указанная в отчете строительная компания занимается строительством производственных объектов и сельскохозяйственным строительством, объект оценки является бизнес-центром класса В+. По данным круглого стола, организованного газетой «Недвижимость и строительство Петербурга» стоимость строительства офисных объектов достигает 100 000 руб./кв.м. В результате исправления замечаний ставка аренды за помещения

	<p>бизнес-центра снизилась, поскольку в новой версии отчета при определении доходов оценщики использует для объекта оценки бизнес-центра класса В+ аналоги более низкого класса (см. табл. 11.2.1, стр. 82). Более того, в результате поверочных расчетов полученной ставки на ее соответствие стоимости по аналогам класса В+ на дату составления отчета и аналогам класса С на дату составления отчета, оценщики получают результат, противоречащий тенденциям рынка недвижимости: арендная ставка за помещения в БЦ класса С оказалась выше ставки в БЦ класса В+ (стр. 97). В таблице на стр. 149 в расчетах использован показатель темпа роста в размере 4% на первый год и 3,7% на последующие годы, которые приняты по уровню инфляции, однако данный показатель не коррелирует с рынком недвижимости и ростом ДВД, соответственно. Инфляция не отражает изменения рынка недвижимости (нарушение п. 5 ФСО №3)</p>
Рыночная стоимость, руб.	140000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	43276.66
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	-318.01%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**

Д.В. Тикунова,  
(812) 241-55-10