



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

№ 253

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 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 «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, отчет об выполнении работ по определению	Пирушин Вадим Александрович Якущенко Ольга Вячеславовна

рыночной стоимости	
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:13:0740401:1543
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Российская Федерация, Санкт-Петербург, Муниципальный округ Волковское, Софийская улица, дом 6, корпус 8, строение 1
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	2161027131.98
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	79947.73
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 24.09.2019 №78/201/19-632377, Выписка из ЕГРН от 26.08.2019 №78/001/003/2019-6751
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	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). В результате устранения 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). В результате исправления замечаний ставка аренды за помещения бизнес-центра снизилась, поскольку в новой версии отчета при определении доходов оценщик использует аналоги 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, оценщик получают результат, противоречащий тенденциям рынка недвижимости: арендная ставка за помещения в БЦ класса С оказалась выше ставки в БЦ класса В+ (стр. 97). Корректировки проведены с использованием данных ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт». Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны на основе анализа рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости и всех региональных сайтах России. Вводимые значения корректировок не проверены на соответствие офисному рынку недвижимости Санкт-Петербурга. Расходы на резерв в размере 4% и расходы на управление в размере 5% не подтверждены ссылками на источники информации (нарушение п. 5 ФСО №3) (стр. 119). 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 строительства 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 специализируется на строительстве производственных объектов и сельскохозяйственном строительстве, 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. Стоимость объекта капитального строительства в результате расчетов двумя подходами составила 880 млн. руб. При оценке земельного участка доходным подходом стоимость улучшений составила 1 185 млн. руб. Данное различие почти в 200 млн руб. (или 25,7%), обоснованное в отчете наличием износа 7,5% у здания 2017 года постройки и

	учитываемой прибылью предпринимателя в размере 8%, не объясняют вышеуказанное различие (нарушение п. 5 ФСО №3)
Рыночная стоимость, руб.	880000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	32555.82
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	59.28%
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