



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)**

12.11.2019

№ 258

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 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге | Иванова Александра Александровна – ведущий специалист юридического отдела |
| Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга | Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации |
| Представитель саморегулируемой организации | Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское |

| | |
|---|---|
| оценщиков | общество оценщиков» |
| 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 | Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга 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 «Бекар. Управление Инвестиций» |
| Полное наименование юридического лица | Общество с ограниченной ответственностью «Бекар. Управление Инвестиций» |
| Сокращенное наименование юридического лица | ООО «Бекар. Управление Инвестиций» |
| ОГРН | 1027800556486 |
| Место нахождения юридического лица | Большой Сампсониевский пр-кт, дом 61, корпус 2, литера А, г. Санкт-Петербург, 194044 |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | 78:36:0005008:37 |
| Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости | г.Санкт-Петербург, Пироговская набережная, дом 21, литера А |

| | |
|---|--|
| Вид объекта недвижимости | земельный участок |
| Кадастровая стоимость, руб. | 71551733.68 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м | 40562.21 |
| Основания подачи заявления об оспаривании | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости |
| Документы, предоставленные заявителем | Выписка из ЕГРН Выписка из ЕГРН от 21.10.2019 № 78/201/19-695814, Выписка из ЕГРН от 13.09.2019 № 78/001/003/2019-15221 |
| Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости | От 18.06.2019 № 30819/ОУ |
| Дата определения рыночной стоимости | 01.01.2018 |
| Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости | Согласно информации в таблице 10.2 «Характеристика объектов-аналогов» (стр. 63 отчета) на территории объекта-аналога № 1 площадью 5 616 кв. м с предполагаемым использованием «под деловую застройку» расположены строения под снос. Объект-аналог № 1, согласно представленному объявлению о продаже права долгосрочной аренды (стр. 114 отчета), представляет собой два земельных участка с кадастровыми номерами 78:10:0005125:74 (вид разрешенного использования – «для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)») и 78:10:0005125:73 (вид разрешенного использования – «для размещения объектов торговли»). На земельном участке с кадастровым номером 78:10:005125:74 площадью 2 968 кв. м, по данным Публичной кадастровой карты (https://pkk5.rosreestr.ru), расположен «склад холодный, здание конторы» (кадастровый номер 78:10:0005125:3030), на земельном участке с кадастровым номером 78:10:005125:73 площадью 2 698 кв. м – «здание строительной лаборатории» (кадастровый номер 78:10:0005125:3023). |

Стоит отметить, что информация о планируемом сносе зданий отсутствует в объявлении, также как об их ветхом или аварийном состоянии, а вид разрешенного использования ни одного из участков не соответствует для размещения бизнес-центра. Также объект-аналог № 1 (Бестужевская улица) расположен в спальном районе Санкт-Петербурга в зоне жилищного строительства. Кроме того, земельные участки расположены по отношению к друг другу таким образом, что эффективно использовать суммарную площадь земельных участков, равную 5 616 кв. м, практически невозможно. Согласно информации, представленной в отчете (стр. 63) объект-аналог № 2, расположенный по адресу: Куцелевская, д. 7, является участком, на котором имеются строения под снос. Фактически на участке имеется здание современной постройки с использованием под автосервис (по данным открытых источников Яндекс-карты). Вид разрешенного использования объекта-аналога № 2 с кадастровым номером 78:10:0005125:6271 (стр. 115 отчета): для размещения объектов торговли. Информация о планируемом сносе здания отсутствует в объявлении о продаже. Также следует отметить, что территория объекта-аналога примыкает к строящемуся многоквартирному дому, что свидетельствует о сомнительной возможности возведения на земельном участке многоэтажного здания в связи с возможным нарушением требований по инсоляции жилых помещений и, следовательно, существенно снижает коммерческий потенциал участка. Исходя из вышеизложенного, объект-аналог № 2 не только не соответствует по местоположению оцениваемому земельному участку, но также и по виду разрешенного использования, кроме того, земельный участок является застроенным.

Точное местоположение объекта-аналога № 3 в отчете не определено. По данным СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по адресу, указанному в объявлении о продаже (стр. 115 отчета): наб. Обводного канала, д. 118, отсутствуют земельные участки с видом разрешенного использования под офисную функцию указанной площади. Преимущественно по данному адресу расположены участки промышленно-складского и торгового использования. Согласно объявлению, имеется проект планировки территории, содержащий детальную информацию о земельном участке, который к объявлению оценщиком в качестве подтверждения данных об объекте не приложен. Таким образом, в расчете отсутствуют аналоги, сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам (нарушение пп. «б», «д», «е» п. 22 ФСО №7, п. 10 ФСО № 1). Проведенные корректировки в рамках сравнительного подхода требуют уточнений, обоснования. На стр. 68 отчета с ссылкой на отчет об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга от 22.10.2018 № 1/2018 приводится скидка на торг для земельных участков промышленного использования в размере 18%. Объект оценки при определении сегмента рынка (стр. 36 отчета) и выводам, сделанным по итогам анализа наиболее эффективного использования (стр. 53 отчета), отнесен оценщиком к участкам общественно-деловой застройки, в том числе офисной. В соответствии с разделом 2.2.4.1 Тома 2 вышеупомянутого отчета скидка на предложение земельных участков коммерческого использования составила 19%. В объявлении о продаже объекта-аналога № 3 (стр. 115 отчета) отсутствует информация относительно линии застройки, не представлены

идентифицирующие объект необходимые качественные характеристики. Оценщиком без каких-либо обоснований данный участок отнесен ко второй линии застройки (стр. 73 отчета) (нарушение п. 5 ФСО № 3). Расстояние до центра города у объекта оценки и аналогов находится в диапазоне 3,5-6,5 км. В отчете отсутствует описание алгоритма определения данного диапазона расстояний, что не позволяет воспроизвести подобную корректировку и проверить ее правильность (стр. 72 отчета) (нарушение пп. «и» п. 8 ФСО № 3). Кроме того, оценщик приравнивает первую линию объекта оценки (Пироговская набережная – один из центров деловой активности с максимально высокими транспортными потоками в непосредственной близости от центра города) и первую линию объекта-аналога № 1 (Бестужевская улица – на момент оценки тупиковая улица, упирающаяся в строительство жилого квартала), что абсолютно несопоставимо. Дополнительные корректировки, учитывающие существенные различия в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов, отсутствуют (нарушение пп. «е» п. 22 ФСО № 7). Корректировка на подключение к инженерным сетям взята оценщиком по минимальному значению, при этом в качестве объяснения указано следующее: «расстояние до ближайших зданий с подведенными коммуникациями – не более 20 м» (стр. 71 отчета). Стоимость подключения не зависит от расстояния до ближайших зданий, поскольку требует заключения договоров на предоставление услуг с ресурсоснабжающими компаниями и зависит от удаленности от точек подключения и наличия резервных мощностей. Выбор наименьшего значения не обоснован (нарушение пп. «и» п. 8 ФСО № 3). Данные, использованные для расчетов затрат на снос, не содержат

информацию о дате ее подготовки (стр. 75, 116-117 отчета) (нарушение п. 11 ФСО № 3). Кроме того, на стр. 75 отчета отсутствует описание расчета затрат на снос за 1 куб. м и значение, принимаемое в расчетах, (нарушение пп. «и» п. 8 ФСО № 3). Корректировки на передаваемые права, на инженерные коммуникации, на красную линию, данные о доли стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. и Ассоциации «СтатРиелт», что является неоправданным, поскольку, информация, приведенная в данных источниках, представлена мнением экспертов из многих городов и, следовательно, иллюстрирует общее состояние рынков недвижимости по городам по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка объекта оценки именно в Санкт-Петербурге. Кроме того, используется экспертное мнение. Согласно п. 13 ФСО № 3 в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным, однако подобного анализа оценщиком в анализе рынка представлено не было. Для определения доли стоимости земли в доходном подходе (стр. 87-89) оценщик использует рыночные данные о продаже офисных зданий с земельными участками. При этом в выборке участвуют объекты разного класса (административные здания, БЦ класса С, В, В+), расположенные в центральных и спальных районах города. Доля стоимости земельного участка, расположенного в центральной части города выше в едином объекте

| | |
|--|--|
| | недвижимости, ввиду более высоких цен предложений, что подтверждается приведенным в отчете обзором рынка. При составлении выборки для определения доли стоимости земли в едином объекте недвижимости оценщиком игнорированы тенденции рынка, так как в качестве аналогов подобраны в том числе объекты недвижимости, расположенные в «спальных» районах города (Невский, Кировский, Фрунзенский и пр.), имеющие более низкую стоимость по сравнению с объектами в центре города. Отчет содержит опечатки, не влияющие на итоговый результат оценки, но вводящие пользователя отчета в заблуждение. |
| Рыночная стоимость, руб. | 48000000.00 |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м | 27210.88 |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | 32.92% |
| Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии | Отсутствует |
| Результат голосования | За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А., Паничкина Н.Е.) |
| Решение, принятое членами Комиссии | Отклонить заявление |

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская