



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

№ 260

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 «Европа Истейт»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Европа Истейт»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Европа Истейт»
ОГРН	1037828013893
Место нахождения юридического лица	ул. Пионерская, дом 53, литера Л, г. Санкт-Петербург, 197110
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Жданова Ольга Андреевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:07:0003157:10
Адрес и (или) место нахождения объекта	г.Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Л

недвижимости	
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	117545580.81
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	48632.84
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 23.10.2019 № 78/201/19-700710, Свидетельство от 25.09.2014 № 78-АЗ 531367
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 25.10.2019 № 26-н/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Допущено расхождение сведений о номере отчета об оценке: на титульном листе отчета указан № 26-н/19, а на стр. 24 отчета указано, что в системе нумерации оценочной организации данный отчет имеет № 25-н/19. Диапазон рыночной стоимости, обоснованный оценщиком в аналитической части отчета (стр. 84), составляет от 9 001 до 20 440 руб./кв. м, однако, данный диапазон получен на основании анализа рыночных данных о ценах четырех земельных участков в Московском, Фрунзенском и Красногвардейском районах. Поскольку в выборке оценщика отсутствуют сопоставимые по местоположению с объектом оценки земельные участки, то данный диапазон нельзя считать обоснованным. На стр. 93 отчета указано, что в 4 квартале 2017 года диапазон цен земельных участков под общественно-деловую застройку в Санкт-Петербурге составил диапазон от 938 до 157 000 руб./кв. м. Такой широкий диапазон не является показательным. Проведение расчета рыночной стоимости земельного участка исключительно в рамках доходного</p>

подхода без использования сравнительного подхода хотя бы в качестве поверочного не может считаться достаточно точным, поскольку строится на большом количестве допущений. В рамках доходного подхода для определения стоимости строительства методом сравнительной единицы на основе укрупненных сметных нормативов оценщиком был выбран объект-аналог с шифром ruO3.03.000.0066 (стр. 141 отчета). Данный аналог не сопоставим с объектом оценки по строительному объему. Проводимая оценщиком корректировка на разницу в объеме в соответствии с рекомендациями Справочника УПСС составила 0,87 (стр. 143 отчета). Однако данная корректировка предусмотрена для корректировки на разницу в объеме между объектом оценки и объектом-аналогом при расхождении данных значений не более, чем в 2 раза. Фактически строительный объем объекта оценки в 3,3 раза больше, чем у объекта-аналога, что свидетельствует о недостаточности примененной оценщиком корректировки для учета данного различия. Оценщик принимает в расчетах высоту помещений объекта оценки на уровне 4,1 м (стр. 137 отчета), что не соответствует данным ведомости помещений и площадей (стр. 229 - 235). Таким образом, корректировка на высоту этажа, примененная оценщиком при расчете затрат на создание объекта оценки (стр. 142 отчета), не обоснована. При определении возможной арендной ставки за возводимый объект расчет проводится путем определения среднего арифметического значения по выборке из 5 предложений без корректировок по ценообразующим факторам, что делает данный расчет весьма приблизительным (стр. 149 отчета). Объекты-аналоги №1 БЦ «Троицкий» и №2 БЦ «Кантемировский» скорее относятся к бизнес-центрам класса «С», что ниже уровня Объекта оценки.

	<p>Объект-аналог № 3 согласно данным объявления (стр. 180 отчета) требует проведения косметического ремонта. Таким образом, использование их в расчете без применений дополнительных корректировок, приводит к занижению показателя ПВД объекта оценки. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости (здания с земельным участком) делового назначения принята оценщиком на основании данных Ассоциации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2018 г. и составляет 16% при хорошем состоянии здания, расположенного в плотной застройке (стр. 130 – 131 отчета). Данное значение не учитывает в полной мере характеристики и специфику земельных участков центральной части Санкт-Петербурга. Для центральных районов города доля стоимости земли выше среднего по городу значения.</p>
Рыночная стоимость, руб.	49200000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	20355.81
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	58.14%
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