



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)**

03.12.2019

№ 268

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 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	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	Закрытое акционерное общество «ЛИГОВКА»
Полное наименование юридического лица	Закрытое акционерное общество «ЛИГОВКА»
Сокращенное наименование юридического лица	ЗАО «ЛИГОВКА»
ОГРН	1037843034426
Место нахождения юридического лица	Лиговский пр., дом 73, оф. 300, г. Санкт-Петербург, 191040

Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Васильченко Алексей Владимирович
Представитель муниципального образования, на территории которого расположен объект недвижимости	Штанников Владимир Анатольевич
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001047:6
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 73, (литера А)
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	73889094.79
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	52292.35
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 22.10.2019 № 78/201/19-700108, Свидетельство от 23.01.2003 № 78-ВЛ 653718
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 06.11.2019 № 10/10/19-3 (ПР-Н)
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Технико-экономические параметры здания (бизнес-центра класса С со встроенными торговыми помещениями), возводимого на оцениваемом земельном участке (общая площадь 7 573,7 кв. м, строительный объем 39 503,0 куб. м, этажность 6 этажей, высота этажа 5,22 м), соответствуют параметрам существующей застройки. Существующее здание не является охраняемым историческим объектом. При этом оценщик не рассмотрел вариант застройки оцениваемого земельного участка зданием,

с меньшей высотой этажей (3,5 м), которая соответствует рыночным данным по современным офисным объектам (на основании Справочника Ко-Инвест-2016 «Общественные здания»), что при сохранении строительного объема существующего здания приведет к увеличению общей площади и, как следствие, к увеличению арендопригодной площади возводимых улучшений. Таким образом, технико-экономические параметры застройки объекта оценки определены некорректно. В рамках анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщиком не рассмотрен вариант использования оцениваемого земельного участка для размещения бизнес-центра более высокого класса (по сравнению с классом С) с учетом качества местоположения на красной линии застройки Лиговского пр., в 600 м от пересечения с Невским пр. При расчете затрат на строительство офисного здания класса С необоснованно подобран объект-аналог «Офисы, от 5 до 11 этажей» (шифр ruO3.03.000.0077) из Справочника Ко-Инвест-2016 «Общественные здания» с классом качества Standart (стр. 184 отчета). В отчете № 22/04/19-1(ПР-Н)-б об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (земельных участков), расположенных по адресам: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 47, лит. Д; г. Санкт-Петербург, Гельсингфорсская ул., д. 2, лит. Ф, выполненном оценщиком, и принятом Комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (Решение № 223 от 17.09.2019), для расчета стоимости строительства офисного центра класса В оценщик использовал тот же объект-аналог «Офисы, от 5 до 11 этажей» (шифр ruO3.03.000.0077) с классом качества

Standart. С учетом изложенного, стоимость строительства офисного здания класса С на оцениваемом земельном участке, представляется завышенной (нарушен п. 5 ФСО № 3 (содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов). При определении ставок аренды для формирования потенциального валового дохода (стр. 196-214 отчета), оценщик проводит расчет большинства вносимых корректировок в рамках метода сравнения продаж по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017; портал «Стат-Риэлт»), содержащих сведения, полученные на других рынках. Возможность применения используемых источников информации для рынка Санкт-Петербурга в отчете не проанализирована. Обоснование применения данных источников информации, основанное на том, что другие оценщики их используют в отчётах об оценке, принятых комиссией по оспариванию в Санкт-Петербурге (стр. 155-156 отчета), не является достаточным и не подтверждает соответствие значений вносимых корректировок рынку Санкт-Петербурга. Данное замечание аналогично при расчете диапазона стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода (стр. 148 – 173 Отчета). Оценщик принимает в расчетах среднюю величину операционных и эксплуатационных расходов для офисных объектов класса С в Санкт-Петербурге на конец 2017 года, которая в абсолютном выражении составляет 3 480 руб./кв. м в

год с учетом НДС (Источник – «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 21, 2017 под редакцией Е.Е. Яскевича). оценщик проводит корректировку указанной величины операционных расходов на долю налога на имущество (7%) и налоговых платежей на земельный участок (6%), которые определены конкретно для оцениваемого объекта (стр. 217 отчета), а также на долю коммунальных платежей (26%), которые не входят в структуру ставок аренды (стр. 216 отчета). При этом величина эксплуатационных расходов также не входит в структуру ставок аренды, рассчитанных оценщиком для формирования потенциального валового дохода (стр. 216 отчета), однако оценщик ошибочно не проводит корректировку величины операционных расходов на долю эксплуатационных расходов (19%). Таким образом, величина переменных операционных расходов (1799 руб./кв. м в год без учета НДС), принятая в расчетах, завышена на величину эксплуатационных расходов (19%) и не соответствует структуре арендных ставок, определённых оценщиком (нарушен п. 5 ФСО № 3 (содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов). Расчет реальной безрисковой ставки дисконтирования для оцениваемого объекта на стр. 228 отчета не соответствует представленной формуле расчета на стр. 225 отчета. В отчете отсутствует формула расчета коэффициента капитализации для оцениваемого объекта (стр. 228 отчета) (нарушен п. 5 ФСО № 3 (содержание отчета об оценке не должно вводить в

	заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов)
Рыночная стоимость, руб.	53000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	37508.85
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	28.27%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 2 (Иванова А.А., Паничкина Н.Е.); Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Радченко В.А., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская