



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)**

15.01.2020

№ 339

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 саморегулируемой организации оценщиков	Коробова Наталья Викторовна – член экспертного совета Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Верховский Игорь Владимирович – начальник отдела по контролю за осуществлением оценочной деятельностью членами 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
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга земель
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
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Элемент-система»
Место нахождения юридического лица	пр-кт Космонавтов, д. 47, корп. 2, лит. Б, г. Санкт-Петербург, 196233
Представитель заявителя	Дмитриева Елена Геннадьевна – представитель ООО «Элемент-система» по доверенности от 02.12.2019 № 3
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:14:0007677:27
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, проспект Космонавтов, дом 47, корпус 2, литера Б
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	54926449.29

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	15520.33
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 11.12.2019 № 78/201/19-822193, Выписка из ЕГРН от 09.12.2019 № 99/2019/300829914
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 26.06.2019 № 82/19-Н
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В результате проведенного анализа потенциальных аналогов (анализ портала Sold-online, аналогов СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА», сделок из базы данных Росреестра оценщик выбирает 5 аналогов из базы Росреестра, 1 аналог из базы СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА». Отказ от аналогов из базы СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» на стр. 32 не обоснован. Оценщик без пояснений отказывается от части аналогов ввиду подзоны по ПЗЗ и виду разрешенного использования, хотя данный вид подзоны в качестве основных видов разрешенного использования в том числе содержит и деловое управление (например, подзоны ТПД2_1, ТПД1_2, ТПД1_1, ТПД1_3, ТЗЖ2 и др.). При этом в расчетах оценщик используется аналоги Росреестра, расположенные в разных подзонах, где видом разрешенного использования, отличного от делового управления, оценщик пренебрегает и считает его сопоставимым с объектом оценки. От части аналогов оценщик отказывает по причине наличия на участке улучшений, однако данные улучшения предусматриваются

собственником к сносу или не являются зарегистрированным. Данные аналоги могут быть применены с соответствующей корректировкой. Отказ от их использования в расчете не обоснован (нарушение п. 5 ФСО №7). Копии интернет-страниц аналогов не представлены (нарушение п. 11 ФСО № 3). На стр. 86 в Приложении 2 приведены скриншоты по другим объектам, не использованным в расчетах. Проверка показала, что при установке оценщиком параметров поиска на портале Росреестра, использованные аналоги не были найдены (не совпадают данные ни по кадастровому кварталу, ни по адресу, ни по ценам сделок), не ясен состав продаваемых объектов, т.к. фактически участки являются застроенным. Таким образом, проверить корректность использованной в расчете информации не представляется возможным. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л.А. (далее — Справочник оценщика); портал «СтатРиэлт»), содержащих сведения, полученные на других рынках. Возможность применения используемых источников информации для рынка Санкт-Петербурга в отчете не проанализирована. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы и не упомянуты. Данное замечание аналогично при применении доходного подхода. В анализе наиболее эффективного использования неверно определены параметры застройки земельного участка (стр. 37), которые используются в расчетах в доходном подходе (стр. 61). Согласно п. 1.10.1 (табл. 13) Приложения 7

Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 (ред. от 04.07.2017, с изм. от 13.09.2017) «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее – ПЗЗ) для вида разрешенного использования «деловое управление» предусмотрено 100 кв.м на 1 машино-место, вместо 70 кв.м., указанных оценщиком. На основании п. 1.10.5 ну участке должно быть размещено не менее 50% требуемых п. 1.10.1 мест для стоянки, тогда как оценщик исходит из 100% обеспеченностью машиноместам. Это снижает площадь застройки, а соответственно и площадь будущего здания, что напрямую влияет на доходность проекта. Кроме того, не проанализирован вариант размещения подземной парковки. Неверно применена поправка на региональный коэффициент для затрат на строительство здания, благоустройства и устройства асфальтовых площадок, которая не соответствует определенной в бюллетене «Индексы цен в строительстве №102» на стр. 11 методике (стр. 63 отчета). Необоснованно завышены затраты при расчете стоимости озеленения. оценщиком без пояснений выбран аналог Ж4.24.0000.0393 (Сборник «Жилые дома» 2014) с укрупненным показателем удельной стоимости в размере 5 782 руб./кв.м (стр. 62 отчета). В специализированном сборнике «Благоустройство» имеется аналог гпБ3.06.008.002 «устройство обыкновенного газона, включая стоимость посевного материала и завоз земли» с укрупненным показателем удельной стоимости в размере 376 руб./кв.м. На стр. 63 оценщик необоснованно добавляет к стоимости затрат на строительство затраты на подключение к инженерным сетям в размере 4,39% от сметной стоимости строительства. На дату оценки объект

	<p>оценки используется под размещение административного здания, что свидетельствует о наличии инженерной обеспеченности участка. Утверждение о полном отсутствии у участка коммуникаций не обосновано. Согласно позиции Минэкономразвития России (п. 1.12 «Методических указаний о государственной кадастровой оценке» от 12.05.2017 №226, далее Указания) земельный участок считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования. При определении кадастровой стоимости земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, в его кадастровую стоимость включается величина затрат на подключение к инженерным коммуникациям. Учитывая цель оценки, затраты на подключение к инженерным сетям учтены необоснованно (нарушение п. 5 ФСО №3) и должны быть исключены из затратной части проекта. Необоснованно к затратам на строительство добавлена величина НДС в размере 18% (стр. 63). Учитывая цель оценки, рыночная стоимость не должна содержать в своей структуре налоги. Оценщик в отчете приравнивает ставку дисконтирования и ставку капитализации, что не соответствует п. 23 в, г, е ФСО №7, в котором данные понятия разделены.</p>
Рыночная стоимость, руб.	30600000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	8646.51
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	44.29%

Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Верховский И.В., Коробова Н.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская