



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)

28.01.2020

№ 345

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	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 Компания «АЙСБЕРГ»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью Компания «АЙСБЕРГ»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО Компания «АЙСБЕРГ»
ОГРН	1037819009887
Место нахождения юридического лица	пр-кт Ленинский, д. 91, корп. 1, лит. А, пом. 15-Н, г. Санкт-Петербург, 198332
Представитель заявителя	Мелёшина Юлия Владимировна – представитель ООО «Компания «АЙСБЕРГ» по доверенности от 16.01.2020

Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Трубицын Илья Михайлович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:40:0008532:69
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Старо-Паново, Таллинское шоссе, участок 173, (северо-западнее дома 163, корпус 1, литера А)
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	7122155.82
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	5008.55
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 15.11.2019 № 78/201/19-756864, Выписка из ЕГРН от 13.12.2019 № 78/001/003/2019-62167
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 16.12.2019 № 12/19-2002
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	На стр. 60 отчета в разделе 13 «Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) оценщик не проводит расчеты использования объекта под застройку торговым объектом, недостаточно проанализирован спрос на офисные помещения в предполагаемом к строительству бизнес-центре класса «В» с учетом его местоположения и окружения. Согласно п. 20 ФСО № 7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При

этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования». Поскольку оцениваемый земельный участок застроенным не является (сведения о зарегистрированных объектах капитального строительства отсутствуют), в отношении него действуют остальные положения раздела VI ФСО № 7. Согласно п. 13 ФСО № 7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано». Анализ наиболее эффективного использования с приведением расчетов в отчете отсутствует. Также отсутствует анализ видов разрешенного использования земельного участка, установленных Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ), позволяющий установить возможные варианты будущего использования земельного участка. На основании Выписки из ЕГРН от 13.12.2019 (стр. 182-184 отчета) ограничения и обременения объекта за период с даты оценки изменились в части охранной зоны подстанций и других электротехнических сооружений. Площадь увеличилась с 518 кв.м до площади 1422 кв.м, что равняется общей площади участка. В результате учета некорректных данных при проведении оценки ошибочно рассчитана возможная площадь участка, которую можно использовать для строительства и эксплуатации здания. У оценщика данное значение составляет 60% от общей площади участка, корректное значение составит 64%. Суммарная валовая корректировка по объектам-аналогам в

рамках применения сравнительного подхода составила от 45,66% до 98,71%, что свидетельствует о низкой сопоставимости объекта оценки и подобранными объектами для сравнения и о некорректности их использования в расчетах (нарушены п. 10 ФСО № 1 и п. 22б ФСО № 7). В качестве аналогов использованы объекты с различными видами разрешенного использования: для размещения объектов автосервиса и АЗС (аналог №1), общественного питания (аналог №3), торговых объектов (аналоги №№2 и 4) (стр. 70). Кадастровые номера по данным объектам отсутствуют, также не указаны адреса по части аналогам, их точное местоположение не известно, что не позволяет проверить сопоставимость объектов по видам разрешенного использования исходя из зоны их размещения в соответствии с Правилами землепользования и застройки, а также имеющиеся ограничения (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 22 б ФСО №7). Кроме того, имеется предположение о том, что к продаже предлагается один и тот же объект разной площади (аналоги №2, №4). Требуется пояснения, а также полные копии страницы, содержащие карты расположения аналогов, которые обрезаются в текущей версии отчета (стр. 146, 148). В объявлениях о продаже объектов-аналогов и в таблице 13 (стр. 71) содержится разнородная информации о наличии коммуникаций. На объекте оценки согласно объявлению (см. Приложение) и данным оценщика расположена электрическая подстанция, однако оценщик в расчетах применяет градацию «коммуникации по границе». Имеются ошибки в расчетах. Не учтена корректировка на передаваемые права (долгосрочная аренда) у аналога № 3 (стр. 81). Неправильно применены

корректировки на категорию земель (при одинаковых коэффициентах корректировки различаются). Корректировка на местоположение (стр. 74) проведена на основе средних цен предложений по продаже квартир в городе, что не сопоставимо с сегментом объекта оценки – земельные участки делового назначения (нарушение п. 22 ФСО №7). На стр. 90. Расчет технико-экономических параметров застройки. Общая площадь земельного участка под застройку определена в рамках АНЭИ путем обычного измерения линейкой по карте «на глаз», что уже говорит о значительной погрешности итогового результата, полученного в рамках применения доходного подхода. Далее, оценщиком рассчитаны общая площадь, площадь застройки, арендопригодная площадь, а также необходимое количество машино-мест в соответствии с ПЗЗ, для возведения офиса в рассчитанных параметрах (54 м/м). Фактическое количество машино-мест, которое возможно при рассчитанных параметрах 16 м/м. Какие-либо комментарии, каким образом будет обеспечена потребность в оставшихся машино-местах, в отчете отсутствует. Доля «озеленения» территории, необходимое в соответствии с ПЗЗ, не рассчитываются, комментарии и пояснения также отсутствуют. На основании вышесказанного, можно сделать вывод что рассчитанные ТЭПы не соответствуют требованиям ПЗЗ. Следовательно, дальнейшая проверка расчета выполненного в рамках доходного подхода, не целесообразна. Оценщик при проведении ряда корректировок использует справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А, а также данные Ассоциации развития рынка недвижимости

«СтатРиелт». Однако данные поправки некорректны. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по источникам информации, содержащим 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. Общая чистая коррекция по ряду аналогов (№1, №4 стр. 84) превышает 50%, что говорит о низкой сопоставимости аналогов с объектом оценки. Ошибки при расчетах технико-экономических показателей будущего проекта (стр. 90). Не обоснована высота будущего здания (5 эт., 17,5 м). Согласно высотному регламенту Правил землепользования и застройки в данной зоне максимальная высота составляет 33 м. Отсутствует расчет коэффициента площади застройки. Неверно определено количество мест, т.к. согласно п. 1.10.1 Правил землепользования и застройки на 70 м общей площади здания приходится 1 машино-место, следовательно, изменится площадь открытой автостоянки, а также затраты на ее асфальтирование в затратной части проекта. Не учтены затраты на озеленение согласно требованиям Правил землепользования и застройки (нарушение п. 5 ФСО №3). Оценщиком не обоснован выбор варианта получения потенциального дохода именно путем сдачи здания целиком и соответствующим подбором аналогов большой площади (стр. 98), что занижает потенциальный доход. На рынке недвижимости помещения ликвидной площади предлагаются в аренду дороже, чем помещения большой площади с учетом скидки на «опт». Корректировка на удаленность от метро (стр. 106) определена

	на основании информации для г. Москвы. Сравнение объекта оценки и аналогов машино-мест на открытой стоянке, которая предполагается к строительству рядом со зданием бизнес-центра, по ценообразующим факторам «удаленность машино-места от лифта», «наличие инженерных коммуникаций» не оправданно. Отсутствуют копии интернет-страниц для аналогов машино-мест. Указанные ссылки на стр. 117 соответствуют офисным помещениям. Нарушение п. 11 ФСО №3.
Рыночная стоимость, руб.	3327000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	2339.66
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	53.29%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 6 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А., Коробова Н.В., Верховский И.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская