



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

№ 346

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	78:40:0008532:70
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Старо-Паново, Таллинское шоссе, участок 174, (северо-западнее дома 163, корпус 1, литера А)
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	227946700.11
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3102.41
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 15.11.2019 № 78/201/19-756856, Выписка из ЕГРН от 13.12.2019 № 78/001/003/2019-62139
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 16.12.2019 № 11/19-1975
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	На стр. 59-60 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. Нарушен п. 5 ФСО № 3. 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 * MERGEFORMAT 78:34:00 ешенного 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). Требуются пояснения, а также полные копии страницы, содержащие карты расположения аналогов, которые обрезаны 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. 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). 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, №3, №4 стр. 83) превышает 50%, что говорит о низкой сопоставимости аналогов с объектом оценки. На стр. 98 оценщик указывает что в ставку ОА№1 включены КУ, и указывает цену предложения с КУ 12 000 руб. кв. м/год, без КУ 11 100 руб. кв. м/год. На стр. 109 оценщик указывает что арендные ставки всех представленных аналогов не

включают КУ, расчеты проводятся на основании этих данных. Однако, согласно представленному в Приложении принт-скрину аналога (см. стр. 150 отчета) коммунальные услуги включены в размер арендной ставки. Суммарная валовая корректировка по объектам-аналогам №1 и №2 в расчетах арендной ставки составила 59% и 40%, что свидетельствует о низкой сопоставимости объекта оценки и данными объектами для сравнения и о некорректности их использования в расчетах. Суммарная валовая корректировка по объектам-аналогам в рамках применения Сравнительного подхода составила от 23,92% до 76,41%, 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. 226 ФСО № 7). Ошибки при расчетах технико-экономических показателей будущего проекта (стр. 90). Не обоснована высота будущего здания (7 эт., 24,5 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). Строительный объем здания бизнес-центра составил 289 501,53 куб. м (стр. 89), тогда как аналога не более 29 925 куб. м, что меньше почти в 10 раз. Корректировка на объем согласно сборнику

	<p>Ко-Инвест «Общественные здания» 2016 предполагается корректировку не более 2 раз. Таким образом, некорректно подобран аналог для расчета затрат на строительство. 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. 105) 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.</p>
Рыночная стоимость, руб.	165354000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	2250.51
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	27.46%
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