



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)**

10.03.2020

№ 361

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 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	Грибовский Сергей Викторович – директор СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
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	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Протон»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Протон»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Протон»
ОГРН	1037816002652
Место нахождения юридического лица	ул. Садовая, дом 104, литера А, г. Санкт-Петербург, 190121
Представители заявителя	Матросов Юрий Петрович – генеральный директор ООО «Протон»; Соколова Татьяна Юрьевна – представитель ООО «Протон» по доверенности от 06.03.2020 № 01/03/20

Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Паничкина Наталия Евгеньевна
Представитель муниципального образования, на территории которого расположен объект недвижимости	Воронов Игорь Иванович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0001074:1
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 104, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	34291553.29
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	36134.41
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 17.02.2020 № 78/201/20-109596, Выписка из ЕГРН от 16.01.2020 № 78/001/002/2020-3560
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 07.02.2020 № 0223.Н.19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	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 Садовой ул., в центральной части Адмиралтейского района. В соответствии с 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». При этом под видом фактического использования земельного участка понимается его функциональное использование (офисное, торговое, производственно-складское), но не классность предполагаемых улучшений. Кроме того, на стр. 158 отчета оценщик говорит о том, что объект оценки расположен в центральной части Санкт-Петербурга, где новое строительство офисных зданий сосредоточено в высококлассных сегментах. Таким образом, 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 расчете технико-экономических параметров здания (бизнес-центра класса С), возводимого на оцениваемом земельном участке (стр. 116-117 отчета), оценщик необоснованно не предусматривает строительство подземной части, тогда как существующее здание оборудовано подвалом. Таким образом, технико-экономические параметры застройки объекта оценки определены некорректно. Представленное в отчете описание расчета затрат на строительство офисного здания (стр. 121-131 отчета) не позволяет Пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости. Таким образом, нарушен п. 8и ФСО № 3. На стр. 123 отчета указано, что из двух рассматриваемых объектов-

аналогов из Справочника Ко-ИНВЕСТ «Общественные здания – 2016» с классом конструктивной системы КС-1 (удельный показатель стоимости строительства 11 812 руб./куб. м, строительный объем до 15 000 куб. м)) и КС-4 (удельный показатель стоимости строительства 11 085 руб./куб. м, строительный объем от 22 225 до 29 925 куб. м), в расчетах был использован объект аналог № 1 (КС-1), как более сходный с проектируемым зданием (стр. 123 отчета). При этом далее в расчетной таблице стоимости строительства на стр. 127 отчета, используется некий смешанный объект-аналог, с классом конструктивной системы КС-4, строительным объемом до 15 тыс. куб. и удельным показателем строительства 11 085 руб./куб. м. При этом коэффициент на региональное различие в уровне цен применен для КС-1. Дополнительные пояснения отсутствуют. Стоимость строительства офисного здания составила 163 715 740 руб. (стр. 127 отчета). Вместе с тем, на стр. 131 отчета представлена таблица распределения затрат по периодам, согласно которой суммарные инвестиции в строительство составляют 194 803 980 руб. Дополнительные пояснения отсутствуют. Таким образом, 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). В результате расчетов, проведенных оценщиком, доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости составила 11,2%, что соответствует нижней границе диапазона по рыночным данным портала Статриэлт (от 11% до 21% в типичном случае и от 17% до 31% для особо ценных земель). Полученное значение доли

стоимости земельного участка 11,2% в стоимости единого объекта недвижимости, соответствующее нижней границе рыночного диапазона, оценщик обосновывает нетипичной площадью застройки: типичная доля застроенной площади новых бизнес-центров составляет 40-50%, тогда как доля застроенной площади оцениваемого участка — 70%. При этом рыночная стоимость единого объекта недвижимости некорректно определена оценщиком через соотношение величины затрат на создание улучшений и стоимости, приходящейся на земельный участок, что приводит к ложной взаимозависимости результатов: стоимость земельного участка напрямую зависит исключительно от стоимости строительства улучшений. Так, следуя логике оценщика, доля стоимости земельного участка, застроенного на 100%, будет стремиться к нулю, что не подтверждается рынком и противоречит здравому смыслу. Таким образом, доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, составляющая 11,2%, представляется существенно заниженной для особо ценных территорий (среднее значение 24% по данным портала Статриэлт), к которым относится оцениваемый земельный участок, расположенный в центральной части Адмиралтейского района Санкт-Петербурга. С учетом изложенного, стоимость оцениваемого земельного участка, определенную в рамках доходного подхода к оценке, нельзя признать достоверной. При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода оценщик проводит корректировку на удаленность от станций метро на основании данных СПб ГБУ «Кадастровая оценка» о степени влияния локальных центров (станций метро, ж/д станций) на стоимость

	<p>земельных участков под общественно-деловую застройку (низкая, средняя, высокая). При этом в отчете не описаны критерии отнесения объектов аналогов к средней и низкой степени влияния станции метро. Так, объект оценки, расположенный на расстоянии около 1,7 км от метро (21 мин. пешком) отнесен оценщиком к низкой степени влияния локальных центров. Тогда как все объекты аналоги необоснованно отнесены оценщиком к средней степени влияния локальных центров. При этом удаленность от метро объектов аналогов №№ 1, 2 (1,5 км или 17 мин. пешком) и аналога № 6 (1,4 км или 17 мин. пешком) сопоставима с оцениваемым земельным участком (по данным https://yandex.ru/maps Яндекс.Карты). В отчете расстояние до метро указанных объектов сравнения существенно занижено: для объектов сравнения №№ 1, 2 — 1,1 км или 13,8 мин. пешком, для объекта сравнения № 6 — 1,05 км или 13,1 мин. пешком). Таким образом, корректировка на удаленность от станций метро в размере «-45,25%», является необоснованной. Нарушен п. 5 ФСО № 3 (информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена). Кроме того, данная корректировка не подтверждена рыночными данными для Санкт-Петербурга, опубликованными в «Справочнике оценщика недвижимости — 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», согласно которым, максимальная величина корректировки составляет «-23%» (=0,77/1-1).</p>
Рыночная стоимость, руб.	20650000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	21759.75

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	39.78%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Радченко В.А., Верховский И.В., Коробова Н.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская