



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10,
почтовый адрес: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, литера Б

Р Е Ш Е Н И Е

**комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
(далее – Комиссия)**

15.05.2019

№ 38

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, кабинет 8161

Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Председатель Комиссии		Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель 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 Комиссии	председателя	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель Уполномоченного по защите		Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела

прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Иванен Дмитрий Геннадьевич – член экспертного совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Грибовский Сергей Викторович - директор Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего государственной кадастровой оценке	Скуратова Татьяна Алексеевна - начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель Управления Федеральной 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
Заявитель	
Полное наименование юридического лица	
Сокращенное наименование юридического лица	
ОГРН	
Место нахождения	

юридического лица	
Представители заявителя	
Представитель оценочной организации	Ловков Александр Борисович – оценщик, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001494:2230
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, пер Орловский, д 1/4, литера А, пом 5-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	20599932.53
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	109866.31
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 08.04.2019 № №43/1
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В отчете об оценке от 08.04.2019 №43/1, представленном в обоснование величины рыночной стоимости объекта недвижимости, не выполнены требования п. 22в ФСО № 7, на стр. 44-47 представлено описание 4 объектов-аналогов. В нарушение требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в таблице 8 на стр. 19 транспортная доступность охарактеризована как «удовлетворительная», при этом указано, что удаленность объекта оценки от метро «Площадь Восстания» равна 400 м, а также перечислены различные виды

общественного транспорта. Далее в таблице 11 (стр. 21) транспортная доступность отнесена к «основным достоинствам», оказывающим влияние на стоимость объекта. В нарушение указанной статьи в отчете фигурируют различные даты составления отчета - 08.04.2019 и 25.03.2019. В нарушение п. 116 ФСО № 7 в отчете об оценке не определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ рынка (стр. 27-38 отчета) содержит информацию о встроенных помещениях, расположенных в торговых комплексах, бизнес-центрах, складских комплексах, в то время как объектом оценки является встроенное помещение в жилом доме. Отсутствие позиционирования объекта оцени привело к формулированию некорректных выводов относительно показателей рынка недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования (стр. 38-39 отчета) проведен с нарушением требований п. 20 ФСО № 7. При определении рыночной стоимости помещения в рамках сравнительного подхода к оценке допущены следующие нарушения. На стр. 53 расчет корректировки на дату проведен по уровню инфляции, не в полной мере отражающему динамику рынка встроенных помещений (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 50 тип входа указан как «отдельный», в описании объекта оценки указание типа входа отсутствует (нарушение п. 8ж ФСО № 3). Согласно плану помещения (стр. 95) объект имеет общий вход с улицы. Характеристика типа входа для объектов-аналогов, использованных в расчетах - вход со двора, корректировка на тип входа не проведена. Нарушен п. 5 ФСО № 3. Корректировки «расстояние до метро» и «общая площадь» выполнены с ошибками. Величина корректировки на «расстояние до метро» составляет +13,63% $((1-0,88)/0,88)$,

а не -22%, указанные в расчетах. Величина корректировки на общую площадь для объектов-аналогов №№1,3 должна составлять -12%, а не -22%, указанные в расчетах. Проверка выявленных аналогов выявила значительное количество несоответствий по количественным и качественным характеристикам (нарушение п. 5 ФСО № 3). Для аналогов №№ 2, 4 неверно указаны номера домов. Дорога пешком до метро для объекта-аналога № 4 занимает 9 минут, что не соответствует используемой в расчетах на стр. 50 градации «10-20 минут пешком». Этаж расположения для объекта-аналога № 4 указан как 1-й, что противоречит данным, указанным в объявлении: «цокольный этаж с заглублением -0,35 м». Размер следующих корректировок требует дополнительных исследований на соответствие рыночным данным (нарушение п. 13 ФСО № 3) (стр. 49-51). По фактору «расстояние до метро» оценщиком присвоены всем аналогам градация «10-20 мин. пешком», объекту оценки – «менее 10 мин. пешком». Как указывалось, выше критерии измерения расстояния в минутах в отчете на стр. 54 отсутствуют. Согласно сервису Яндекс.Карты путь пешком до аналога до аналога №1 – 11 минут, до аналога №2 – 14 минут аналога №3 – 10 минут, до аналога №4 – 9 минут, однако размер корректировки между характеристикой «менее 10 минут пешком» и «10-20 минут пешком» составляет 22%. Воспроизвести расчет данной корректировке в размере -22% по имеющимся в отчете данным не удалось. По фактору «общая площадь» также воспроизвести расчет данной корректировке в размере -22% для аналогов №1, №3 по имеющимся в отчете данным не удалось. По фактору «класс качества» в рублях корректировка составляет порядка

9000 руб./кв.м между классом В и С. Воспроизвести расчет данной корректировки в размере -14% по имеющимся в отчете данным не удалось. Класс качества присвоен оценщиком без какого-либо обоснования и не соответствует типу объекта оценки и объектов-аналогов.

По фактору «этаж расположения» разница между первым этажом и цоколем составляет 21%. Причем в отчете произведена необоснованно укрупненная корректировка на цокольный этаж, не учтено в расчетах заглабление аналогов и объекта оценки (часть аналогов и объект оценки имеет заглабление до 0,5 м, аналог № 3 имеет заглабление 1 м). В рамках проведения доходного подхода к оценке: корректировка на недозагрузку в размере 12,6% соответствует офисам класса А, В согласно Справочнику оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера, 2018 (стр. 72). Данные справочника характеризуют рынок Российской Федерации в целом. Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга достаточно развит. Анализ соответствия величины применяемой корректировки рынку Санкт-Петербурга в отчете отсутствует. Кроме того, применяемая корректировка не соответствует рынку объекта оценки (рынку встроенных нежилых помещений, но не бизнес-центров). Нарушены п. 5, 13 ФСО № 3. При определении арендной ставки (стр. 65-68 отчета): Корректировка на дату проведена по уровню инфляции (стр. 70), который не в полной мере отражает изменение уровня цен на рынке встроенных коммерческих помещений (нарушение п. 5 ФСО №3).

Проверка выбранных аналогов выявила значительное количество несоответствий по количественным и качественным характеристикам (нарушение п. 5 ФСО

№3), что приводит к проведению ошибочных корректировок по следующим ценообразующим факторам:

Тип объекта недвижимости. Согласно объявлению, аналог №1 – жилой фонд (стр. 61). «Расстояние до метро», поскольку номер дома указан неверно у аналогов №2 и №3 (проверка проводилась на соответствие планировки и характеристик помещений поэтажным планам, имеющимся в распоряжении СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА», а также по объявлениям об аренде указанных помещений). Кроме того, при проведении данной корректировки оценщик не указал критерии и источник информации при определении в минутах расстояния до метро. Так, исходя из указанных в Отчете адресов по сервису Яндекс.Карты выявлено, что до аналога № 2 дорога пешком занимает 4 минуты, что не соответствует присвоенной градации «5-10 мин. пешком». «Этаж расположения» у аналогов №3,4 указан как 1-ый, однако в объявлении при переходе по интернет-ссылке приложен план помещения, где указан цокольный этаж с заглублением - 0,45 м и -0,29 м, соответственно. «Тип входа». В Отчете не обозначен тип входа у объекта оценки. Фактически у объекта оценки общий вход с нежилыми помещениями с улицы. Тип входов у аналогов: отдельные с улицы (аналог №3,2), общий с улицы – аналог №1, отдельный со двора – аналог №4. Какие-либо корректировки по данному существенному фактору отсутствуют.

По фактору «расстояние до метро» воспроизвести расчет корректировки в размере 14% по имеющимся в отчете данным не удалось (стр. 67-68). Отчет об оценке от 08.04.2019 №43/1 не соответствует законодательству в области оценочной деятельности.

Рыночная стоимость, руб.	9491000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	50618.67
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	53.93%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 6 (Ханьков А.Л., Иванов А.А., Афанасьева Н.А., Радченко В.А., Баринов Н.П., Иванен Д.Г.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



А.Л. Ханьков

Секретарь Комиссии
Д.В. Тикунова
(812) 241-55-10