



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)**

04.06.2019

№ 50

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 2

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	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой организации	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской

оценщиков	общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по 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 Федеральной государственной кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы 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	Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Управления городского кадастра и мониторинга земель Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Управления городского кадастра и мониторинга земель Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Якорь»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Якорь»

Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Якорь»
ОГРН	1187847037730
Место нахождения юридического лица	Финляндская ул., д. 11, корп. 2, стр. 1, оф. 1, Санкт-Петербург, 196653
Представители заявителя	Александрова Татьяна Александровна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Паничкина Наталья Евгеньевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:38:0022468:3006
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, улица Красных Курсантов, дом 16, литера Д
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	58122779.70
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	21278.70
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем.	Выписка из ЕГРН от 06.05.2019 №78/201/19-317172, Выписка из ЕГРН от 30.04.2019 №78/001/002/2019-55534
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 16.04.2019 № № 0037.Н.19
Дата определения рыночной стоимости.	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Нарушено требование п. 10 ФСО № 3, в соответствии с которым к отчету должны быть приложены копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики. К отчету приложены

документы на иной объект – объект, не являющийся объектом оценки и расположенный в Ленинградской области, г. Всеволожск, Колтушское шоссе, д. 298. Отсутствие вышеуказанных документов не позволяет провести проверку на корректность использованных в отчете характеристик объекта оценки. Отсутствуют пояснения и формулы к расчетам строительного объема, общей площади и высоты этажа по каждой из частей (1 этаж – кирпичная часть; 2 этаж – металлическая часть) здания (стр. 35 отчета), что не позволяет проверить правильность полученных значений. На стр. 85, 94 отчета итоговые значения по вышеуказанным параметрам участвуют в расчетах затратного подхода. Таким образом, требуются пояснения к расчетам данных показателей (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 30 приведена карта-схема застройки земельного участка, согласно которой следует вывод, что оцениваемое здание состоит из двухэтажной металлической части, одноэтажной металлической части во дворе и трех одноэтажных кирпичных частей. В отчете расчеты ведутся из предположения о том, что весь 1-й этаж здания – кирпичная часть, 2-й этаж – металлическая часть (стр. 35 отчета). Ввиду отсутствия в Приложении к отчету документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики, данный вывод при анализе отчета является непроверяемым и необоснованным (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 63 сделан некорректный вывод о том, что в г. Зеленогорске цены предложений зданий торгового назначения составляют от 17 100 до 185 950 руб./кв. м. При этом, фактически анализ проводился по Курортному району (г. Сестрорецк, г. Зеленогорск, район Лахты (рядом с ТК «Гарден Сити»), поселок Александровская,

поселок Разлив) (нарушение п. 5 ФСО № 3). Данные в разделе «Аренда» (стр. 64-66) приведены по состоянию на I квартал 2016 г. и применены в расчете на дату оценки 01.01.2018 без учета динамики рынка аренды за 2 года. Информация по арендной ставке используется в рамках подхода метода (стр. 118, 121) (нарушение п. 5 ФСО № 3). Некорректно применена методология расчета класса качества (стр. 88 отчета). В соответствии с разделом «Особенности применения справочника» Ко-Инвест «Общественные здания 2014», (стр. 47 справочника) класс качества рассчитывается в соответствии со следующим алгоритмом: рассчитывается вес позиции выбранных материалов по формуле: «вес позиции» = 6 – «количество классов качества материала». Оценщиком не учтено количество классов качества материалов представителя по типам, выбирая на свое усмотрение тип класса качества. Кроме того, неверно рассчитаны веса позиции. Данные подход некорректен, поскольку не предусмотрено методологией сбора Ко-Инвест (нарушение п. 5 ФСО № 3). Некорректно определены коэффициенты на региональное различие в уровне цен и на изменение в строительстве (стр. 95-96). Алгоритм расчета в отчете не соответствует рекомендациям по использованию сборника КО-ИНВЕСТ, указанным в бюллетене «Индекс цен в строительстве» (нарушение п. 5 ФСО № 3). Физический износ для кирпичной части здания, который составляет 30,09%, и физический износ для металллической части здания, который по расчетам составил 49,17%, не соотносятся с данными технического паспорта (стр. 33-34 отчета) более чем в 5 раз (6,15% износ согласно техническому паспорту от 2009 г.) для кирпичной части и 25 раз (2,25% износ

согласно техническому паспорту от 2009 г.) для металлической части. Кроме того, по сведениям оценщика в 2005 и 2008 гг. была произведена реконструкция здания (стр. 35). Согласно сведениям Технического паспорта (стр. 33-34 отчета) реконструкция затронула несущие конструкции полностью, что иллюстрирует уровень износа конструктивных элементов. Предположение оценщика о том, что долгоживущие элементы заменяются с 50% вероятностью при реконструкции не обосновано (стр. 110). Следовательно, физический износ конструктивных элементов, представленный на стр. 110-111 отчета, не достоверен и не соответствует документам (нарушение п. 5 ФСО № 3). Расчет функционального износа здания, обусловленного наличием кирпичной части в здании, не обоснован (стр. 112). Срок службы кирпичного здания в два раза продолжительнее, чем из «сэндвич» панелей, о чем указано в отчете на стр. 108. Таким образом, физический износ зданий из «Сэндвич» панелей происходит существенно быстрее, чем кирпичных, а за период эксплуатации кирпичного здания собственнику потребуются двойные капитальные вложения в строительство аналогичных зданий из легких конструкций. На рынке имеется значительное количество схожих объектов, перепрофилированных из складских и производственных, которые предлагаются в аренду и к продаже в качестве магазинов-складов. В отчете не проведено исследование, подтверждающее влияние «несовременной конструкции» в виде «кирпичной» части здания на уровень рыночной стоимости данного объекта с точки зрения сравнительного и доходного подходов. Нарушен п. 5 ФСО № 3. К расчетам в рамках доходного подхода имеется существенное замечание к

	определению потенциального валового дохода. Расчет арендной ставки (стр. 118 отчета), определенный оценщиком в 1,6 раза ниже арендных ставок типичных арендаторов торговой недвижимости по данным 1 квартала 2016 года, представлен без ссылок на подтвержденные открытые источники информации (нарушение п. 11 в ФСО №7)
Рыночная стоимость, руб.	42880000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	15698.33
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	26.23%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Афанасьева Н.А., Радченко В.А., Баринов Н.П.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская

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