



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)**

27.06.2019

№ 56

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 3

Председатель Комиссии	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Секретарь Комиссии	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист 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 саморегулируемой организации оценщиков	Иванен Дмитрий Геннадьевич – член экспертного совета 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 Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское

	управление кадастровой оценки»
Представитель Федеральной государственной кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, картографии
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «БЦ «Планер»
Полное юридического лица	наименование Общество с ограниченной ответственностью «БЦ «Планер»
Сокращенное юридического лица	наименование ООО «БЦ «Планер»
ОГРН	1167847478028
Место юридического лица	нахождения Косая линия, дом 15 В, литера А, комната 18, г. Санкт-Петербург, 199106
Представитель заявителя	Корешова Альбина Викторовна
Представитель организации, отчет рыночной стоимости недвижимости	оценочной выполнивший об определении объекта
Кадастровый недвижимости	номер объекта 78:34:0413401:3029
Адрес и (или) место	г. Санкт-Петербург, улица Шаврова, дом 1,

нахождения объекта недвижимости	литера А
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	90766403.70
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	28372.48
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 26.02.2019 № 78/201/19-145677, Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002-2019-22434
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 21.05.2019 № 43/7
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Согласно п. 13 ФСО № 3 в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным, однако подобного анализа оценщиком в разделе «Обзор рынка объекта оценки» (стр. 41-45 отчета) представлено не было. На стр. 44-45 отчета приведен анализ рынка складской недвижимости, тогда как объектом оценки является общественно-торговый центр. Следовательно, 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). Объект оценки – отдельно стоящее нежилое здание. При описании ценообразующих факторов (стр. 45), приводятся факторы для встроенных помещений (занимаемый этаж, наличие

отдельного входа (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 53-54 Отчета в рамках расчета прибыли предпринимателя, оценщик принимает норму доходности равной 13% согласно учебнику «Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)» В. И. Кошкин, Н. А. Колайко, В. В. Мокрышев, и др. Однако материалы, подтверждающие правильность определения нормы доходности, отсутствуют в отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3). При расчете стоимости замещения объекта оценки (стр. 55 отчета) оценщик принимает объем здания равный 12 627 куб. м, никак не поясняя источник получения данного показателя объема. Однако, согласно данным технического паспорта на нежилое здание, объем объекта оценки составляет 12 687 куб. м. (нарушение п. 5 ФСО № 3). Сведения о наличии разрешения на изменение вида разрешенного использования участков в отчете отсутствуют. Объекты-аналоги относятся к иному сегменту рынка земельных участков Санкт-Петербурга, чем земельный участок под оцениваемым зданием торгового назначения. Нарушен п. 22 б ФСО № 7. Допущено неправомерное использование в качестве корректировки на условия рынка (дату продажи) индекса инфляции, который отражает среднемесячный темп роста потребительских цен на товары и услуги (стр. 67, 98) и не отражает изменение уровня цен на рынке недвижимости. После проведения всех корректировок цены различаются более чем в два раза, что еще раз доказывает некорректность подбора объектов-аналогов, что указывает на несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Информация об объектах-аналогах, используемая в расчетах (стр. 76 отчета), не соответствует

сведениям, указанным в копиях интернет страниц (стр. 72-75 отчета). На стр. 77 в Таблице 18 при проведении элиминирования стоимости земельных участков из стоимости объектов-аналогов – единых объектов недвижимости, оценщик вычитает стоимость земельных участков, посчитанную на основе УПС земельного участка под объектом оценки на стр. 62-65 отчета. Также при расчете физического износа объекта оценки в размере 9% оценщик ссылается на технический паспорт, представленный в приложении к отчету. Данная величина не соответствует указанному износу в техническом паспорте – 7%. Иные расчеты, подтверждающие размер износа 9% в отчете об оценке, отсутствуют (нарушение п. 5 и пп. «и» п. 8 ФСО № 3). Риск низкой ликвидности (стр. 86) определен на основании данных о рыночной экспозиции (6 мес.) из Справочника расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД №20), однако сами материалы, подтверждающие правильность определения срока экспозиции, отсутствуют в отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3). Оценщик относит объект оценки к 5 группе капитальности эффективный возраст объекта недвижимости принимает – 5 лет, однако согласно техническому паспорту в приложении к отчету, группа капитальности объекта оценки – I. (нарушение п. 5 ФСО № 3). Исходя из описания, содержащегося в объявлениях об аренде (стр. 90-92 отчета), объекты-аналоги №№ 2,3,4 являются встроенными помещениями, однако оценщик не вводит поправку на вид объекта. Обоснование отказа от корректировки по отличающимся характеристикам в отчете отсутствует. Суммарная величина корректировок по второй группе элементов сравнения по объектам-аналогам №№ 2 и 3 составляет 43%, для объекта-аналога № 4 – 64%, что

	показывает несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7)
Рыночная стоимость, руб.	52774000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	16496.51
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	41.86%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванен Д.Г.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская