



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

№ 59

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 Управления Федеральной службы 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
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Авдеев Святослав Викторович – специалист 1-й категории сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Квартал»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Квартал»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Квартал»
ОГРН	116784233311
Место нахождения юридического лица	ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В
Представитель заявителя	Корешова Альбина Викторовна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Ловков Александр Борисович

Кадастровый номер объекта недвижимости	78:15:0801101:1142
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Калинина, д 5, корп 1, литера Ж, пом 5-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	443724.60
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	22639.01
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 26.02.2019 № 78/201/19-144971, Выписка из ЕГРН от 25.02.2019 № 78/001/002-2019-23101
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 21.05.2019 № 43/16
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В отчете отсутствует анализ рынка объекта оценки - помещений производственно-складского назначения расположенных в нежилых зданиях (нарушен п. 5 ФСО № 3 и п. 10 ФСО № 7). В описании объекта оценки и в разделе исследования наиболее эффективного использования объекта (стр. 9 и стр. 38 отчета) указано, что объект является производственно-складским помещением и наиболее эффективное использование также производственно-складское. В отчете отсутствует описание градаций внутреннего состояния отделки, в результате чего не представляется возможным понять какое состояние оценщик квалифицирует как «удовлетворительное» (стр. 20 отчета) применительно к объекту оценки, «хорошее» - в отношении объектов-аналогов в сравнительном и доходном подходах (нарушение п. 5 ФСО № 3). На

стр. 21 отчета оценщик позиционирует объект на рынке с точки зрения спроса и предложения, но не делает выводов о сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект, что является нарушением пп. «б» п. 11 ФСО № 7. Анализ рынка содержит в себе информацию о рынке офисной, торговой и складской недвижимости, причем анализ рынка складской недвижимости описывает в большей степени общее положение данного сегмента рынка в разрезе built-to-suit (стр. 34-35 отчета), тогда как объектом оценки является нежилое помещение производственно-складского назначения в нежилом здании. Такой анализ не дает представления о ценах и тенденциях на рынке объекта оценки, определенного оценщиком, и вводит в заблуждение пользователей отчета (нарушение п. 5 ФСО № 3 и п. 10 ФСО № 7). Также в анализе рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости, близкими по своим экономическим характеристикам к объекту оценки, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (нарушение пп. «в», «г» п. 11 ФСО № 7). Вывод оценщика о том, что цены «на объекты складской недвижимости находились в диапазоне от 31 тыс. руб. до 53 тыс. руб./кв. м, а арендные ставки – в диапазоне – 250 руб./кв. м в месяц до 450 руб./кв. м в месяц» (стр. 35 отчета), не подтвержден представленным анализом рынка (стр. 31-37 отчета), что является нарушением п. 5 ФСО № 3. Приведенные в отчете ценообразующие факторы и степень их влияния для производственно-складской недвижимости (стр. 36) не соответствуют источнику данных на который приведена ссылка - «Справочник оценщика

	<p>недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 г. (нарушен п. 5 ФСО № 3). При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке, представлено описание только 4 отобранных объектов-аналогов (стр. 48 отчета), тогда как рынок помещений производственно-складского назначения Санкт-Петербурга достаточно развит. Таким образом не выполнено требование пп. «в» п.22 ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Риск низкой ликвидности определен на основании данных о рыночной экспозиции (6 мес.) из Сборника рыночных корректировок СРК – 2016 (стр. 58 отчета), однако сами материалы, подтверждающие правильность определения срока экспозиции, отсутствуют в отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3). При проведении расчетов сравнительным подходом (стр. 51 отчета) у объекта оценки так же, как и у всех объектов-аналогов, указано «универсальное» функциональное назначение. Нарушены требования ст. 11 Федерального Закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение)</p>
Рыночная стоимость, руб.	325000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	16581.63
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	26.76%
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**