



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)**

12.07.2019

№ 85

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
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Васильев Андрей Владимирович – 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 бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Найденова Светлана Викторовна – начальник отдела по работе с заявителями 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	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки 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	- - - -
Представитель заявителя	
Кадастровый номер объекта	78:31:0001458:2638

недвижимости	
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Мытнинская, д 13, литера А, пом 2-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	20395877.53
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	74301.92
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 17.04.2019 № 78/201/19-283260, Выписка из ЕГРН от 23.04.2019, свидетельство о государственной регистрации права собственности от 17.02.2015 №78-АЗ 652993, от 17.02.2015 №78-АЗ 652992
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 14.01.2019 № 250-Д/18
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В нарушение п. 8.ж ФСО № 3 в разделе описания заказчика оценки не приведено полное наименование юридического лица. Анализ рынка, представленный в Разделе «Обзор рынка офисной недвижимости по итогам 2017 года» (стр. 32-36 отчета), не содержит информацию о фактических сделках и предложениях с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект оценки, не дает представления о стоимости офисной недвижимости в Санкт-Петербурге, отсутствует информация о ценовых диапазонах (нарушение п. 11 ФСО № 7). Корректировка на фактор цены (стр. 47, стр. 57) проведена с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» 2017 г. под редакцией Лейфера Л.А.

(аналогично была определена скидка на торг при расчете арендной платы в рамках доходного подхода). Информация, приведенная в данном Справочнике, представлена мнением экспертов из многих городов и, следовательно, иллюстрирует общее состояние рынков недвижимости по городам по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка объекта оценки именно в Санкт-Петербурге. Кроме того, в справочнике для определения коэффициентов используется экспертное мнение. 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 офисной недвижимости по итогам 2017 года» (стр. 32-36) представлено не было. На стр. 65 указано, что средний срок экономической жизни быстроизнашивающихся элементов определен на уровне 6 лет. Данные, подтверждающие указанную информацию, отсутствуют (нарушение п. 5 ФСО № 3). Оценщик на стр. 63 отчета, ссылаясь на ст. 375 Налогового кодекса РФ (далее – НК РФ), указывает, что при определении налоговой базы, имущество, признаваемое объектом налогообложения, учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации. Рыночная стоимость улучшений при расчете налога на имущество на стр. 70 (остаточная стоимость объекта оценки) составляет 14 240 675 рублей. Данные, подтверждающие указанную информацию, отсутствуют

(нарушение п. 5 ФСО № 3). Величина ставки налога на имущество для физических лиц определена на уровне 2% (стр. 63, стр. 70). Для объекта оценки и налогоплательщика – физического лица – законодательством предусмотрена иная налоговая ставка. Определение коэффициента капитализации выполнено методом кумулятивного построения. При этом значения премий за риск вложения в недвижимость (систематический и несистематический риски) и за инвестиционный менеджмент (несистематический риск) определены оценщиком экспертно. Оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным. Таким образом, не соблюдено требование п. 13 ФСО № 3. В разделе анализа рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен (нарушение п. 11 ФСО 7). Самостоятельного анализа рынка офисных площадей предлагаемых к продаже также нет, то есть отсутствует анализ цен предложений на рынке на основании выборки объектов. При отборе аналогов оценщиком нарушено требование ФСО №7 п.22: «в»: при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Перечень доступных оценщику аналогов не приведен, проверить обоснованность отбора лишь части имеющихся аналогов нет возможности,

	<p>соответствующего обоснования в отчете не представлено. Все отобранные оценщиком объекты-аналоги находятся в «нормальном» состоянии. В расчете отсутствуют объекты-аналоги, имеющие состояние «удовлетворительное/требующее косметического ремонта» как у объекта оценки (нарушение п. 22 ФСО 7). Согласно п. 5.2 отчета «Краткая характеристика объекта оценки» на стр. 15 указано что, объект оценки представляет собой встроенное помещение в цокольном этаже жилого дома. На дату осмотра (21.12.2018 г.) объект оценки используется в качестве офисного помещения (обладает кабинетной планировкой, наличием окон и санузла). В приложении 1 к отчету (стр. 87-88) представлены фотографии объекта оценки, которые полностью противоречат описанию объекта оценки на стр. 15 отчета, а также фотографиям, представленным на стр. 19-23. На фотографиях изображено складское помещение, без окон, в удовлетворительном состоянии без следов ремонта, проводимого согласно представленной в отчете Справке №15/12 от 25.12.2018 г. (кладка ламината, линолеума, монтаж потолка типа «Армстронг», монтаж окон ПВХ). Следовательно, можно сделать вывод, что на фотографиях (стр. 87-88) изображено иное помещение, не имеющее отношения к объекту оценки, что вводит в заблуждение пользователя отчета (нарушение требований п.5 ФСО № 3)</p>
Рыночная стоимость, руб.	15255000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	55573.77
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	25.21%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская