



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

№ 72

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	Индивидуальный предприниматель Полугрудов Виктор Николаевич (ИП Полугрудов В.Н.)
ОГРНИП	315784700166868
Место нахождения	г. Пушкин, Детскосельский бульвар, д. 3-А,

юридического лица	кв. 42, г. Санкт-Петербург, 196606
Представитель заявителя	Полугрудов Виктор Николаевич
Представитель муниципального образования, на территории которого расположен объект недвижимости	Ходос Татьяна Сергеевна – руководитель отдела благоустройства и технического надзора МО Литейный округ
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001269:2255
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 3, литера А, помещение 21-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	26764739.54
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	92933.12
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 23.05.2019, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 03.04.2013 №78-АЖ 902416
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 20.05.2019 № 20-05-2019/12
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 описание градаций внутреннего состояния отделки, в результате чего не представляется возможным понять, какое состояние оценщик квалифицирует как «удовлетворительное» (стр. 64) применительно к объекту оценки и объектам-аналогам №№ 2, 3 и 5, «неудовлетворительное» - в отношении объектов-аналогов №№ 1 и 4 в сравнительном подходе (нарушение п. 5 ФСО № 3). Объектом капитального

строительства признается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ). Объектом же оценки является встроенное нежилое помещение в многоквартирном доме, то есть часть объекта капитального строительства. Оценщик в отчете смешивает эти два понятия, что вводит в заблуждение пользователей отчета и позволяет неоднозначно толковать используемую информацию (нарушение п. 5 ФСО № 3). Описание оцениваемого объекта, содержащееся в разделе «Описание объекта оценки (стр. 13-14), характеризует состояние внутренней отделки как «требуется капитального ремонта». В анализе рынка отсутствуют ссылки на источники информации при описании ценообразующих факторов (стр. 30-32), а также интервалы значений этих факторов (нарушение п. 5 ФСО № 3). Представленный анализ рынка (стр. 27-38) не содержит выводов относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, что является нарушением п. 10 ФСО № 7. Анализ сегмента офисной недвижимости (стр. 32-38) выполнен на основании аналитической статьи Arendator.ru «Итоги 2017 года на рынке офисной недвижимости Петербурга», в которой используется информация об офисных помещениях, расположенных в бизнес-центрах класса А, В, что не дает представления о сегменте рынка объекта оценки. На стр. 42 отчета оценщик отмечает, что затратный подход применяется для оценки земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений, коим и является объект оценки. Однако оценщик не отказывается

от применения затратного подхода (стр. 42), чем нарушает пп. «а» п. 24 ФСО № 7. Операционные и эксплуатационные расходы (стр. 52) также, как и срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому (стр. 58), определены на основании данных из Сборника рыночных корректировок СРД № 23, однако сами материалы, подтверждающие правильность определения уровня расходов, отсутствуют в отчете (нарушение п. 5 и п. 11 ФСО № 3). Кроме того, величину расходов оценщик определяет для офисных помещений класса «С», описание и обоснование классификации офисных помещений отсутствует в отчете. Потенциальный валовый доход (стр. 52-54) оценщик определяет, используя данные, содержащиеся в информационно-аналитических материалах, опубликованных профессиональными участниками рынка недвижимости, в которых указываются показатели арендных ставок для офисов класса «В» (стр. 27-28, 30). Объектом оценки является встроенное помещение в многоквартирном доме, таким образом, объект оценки и объекты-аналоги относятся к разным сегментам рынка (нарушение пп. «б» п. 22 ФСО № 7). При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке, представлено описание только 5 отобранных объектов-аналогов (стр. 63-65), тогда как рынок встроенных помещений в многоквартирных домах Санкт-Петербурга достаточно развит. Таким образом, в отчете отсутствует описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов (нарушение пп. «в» п. 22 ФСО № 7). Также в отчете отсутствуют копии интернет страниц, подтверждающие количественные и качественные характеристики объектов-аналогов

	(нарушение п. 11 ФСО № 3). Объект-аналог № 1 расположен в нежилом здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 49, лит. А, в то время как объект оценки встроенное нежилое помещение в многоквартирном доме. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (нарушение пп. «б» п. 22 ФСО № 7 и п. 10 ФСО № 1). Для расчета поправки на дату предложения (стр. 65-66) оценщик использует индексы изменения цен на строительно-монтажные работы, не проводя анализ соответствия применяемой корректировки изменению цен на рынке встроенных нежилых помещений Санкт-Петербурга (нарушен п. 13 ФСО № 3). Также к отчету не приложены материалы и распечатки в отношении аналогов, использованных в сравнительном подходе (нарушен п. 11 ФСО № 3)
Рыночная стоимость, руб.	16476000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	57208.33
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	38.44%
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

Д.В. Тикунова,
(812) 241-55-10