



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

№ 84

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	Общество с ограниченной ответственностью «Брайт»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Брайт»
Сокращенное наименование	ООО «Брайт»

юридического лица	
ОГРН	1107847310691
Место нахождения юридического лица	3-я линия В.О., д. 42, лит. А, пом. 2-Н, оф. 8, Санкт-Петербург, 199004
Представитель заявителя	Овчинникова Ольга Андреевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:06:0002050:3214
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, линия 14-я В.О., д 5, литера К, пом 2-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	12149561.20
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	142936.01
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 23.05.2019 № 78/201/19-353044, Выписка из ЕГРН от 15.03.2019
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 05.04.2019 № 1150-ОН/ЮЛ/2019
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 правообладателя и в разделе основных фактов и выводов не приведено полное наименование юридического лица и дата присвоения ОГРН. На стр. 34 отчета сегмент рынка объекта оценки определен как «рынок встроенных нежилых помещений», однако представленный анализ рынка (стр. 35-50 отчета) большей частью относится к офисным помещениям, расположенным в бизнес-центрах класса А, В. Такой анализ не дает представления о ценах и тенденциях на рынке объекта оценки, определенном 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). На стр. 43 отчета анализируется перечень ценообразующих факторов, на стр. 49 – срок экспозиции, источники приведенной информации отсутствуют (нарушение п. 5 ФСО № 3). Выводы оценщика на стр. 49-50 Отчета относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (например, средний уровень цен на рынке встроенных помещений, арендных ставок, а также темпов роста данных показателей), не подтверждены представленным анализом рынка (стр. 35-50), что является нарушением п. 5 ФСО № 3. Кроме того, полученные результаты определения рыночной стоимости значительно ниже указанного диапазона. При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке, оценщиком отобрано 5 объектов-аналогов из описанного объема доступных данных об объектах-аналогах (таблица на стр. 56-57), однако использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов не обосновано. Таким образом, не выполнено требование пп. «в» п.22 ФСО № 7. Представленный ниже таблицы диапазон удельных показателей цен за встроенные офисные помещения не соответствует данным, указанным в таблице. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 4 расположены в нежилых зданиях. Данные объекты-аналоги и оцениваемый объект относятся к разным сегментам рынка и обладают отличающимися характеристиками,

определяющими их стоимость (нарушение п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7). В выводе по результатам анализа рынка (стр. 50) приводится средний уровень цен встроенных офисных помещений в размере 119 500 – 129 500 руб./кв. м. Данный интервал не обоснован в анализе рынка. Итоговая стоимость не соответствует приведённому интервалу. Нарушен п. 5 ФСО № 3. В разделе анализа рынка величина скидки на торг приводится как интервал без ссылки на источник, а сам источник (сборник Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные объекты» Том 2, 2016) приводится в расчетной части, что методически неверно. В анализе рынка необходимо анализировать и приводить данные из используемых источников, а в расчете для обоснования скидки ссылаться на данные анализа рынка (нарушение п. 11 ФСО № 7). При определении арендной ставки оценщик определил долю коммунальных платежей (17%), основываясь на данных аналитических агентств, которые содержат информацию об операционных расходах для помещений в бизнес-центрах, относящихся к иному сегменту рынка недвижимости (стр. 72-73). Нарушен п. 22б ФСО № 7. В расчетной таблице на стр. 64 аналогам № 4 и № 5 с отсутствующими данными о характеристиках входа присвоены коэффициенты 0,93 (вход – общий). Изучение таблиц с предложениями ГК «БН» показало, что 17.03.2017 г. тем же агентством в том же доме предлагалось офисное помещение с аналогичной площадью с отдельным входом. Логично предположить, что это тот же объект. Но даже если это другой объект, в отчете отсутствует пояснение, по какой причине аналогам № 4 и № 5 присвоены пониженные коэффициенты. На стр. 73 коммунальные платежи, вычитаемые из

	арендной ставки, приняты по данным другого показателя из другого сегмента рынка (операционные расходы высококлассных бизнес-центров). Отсутствует пояснение относительно применимости коэффициента операционных расходов бизнес-центров к встроенным помещениям. В разделе анализа рынка оценщик цитирует обзоры известных источников, самостоятельного анализа рынка офисных площадей предлагаемых к продаже нет, то есть отсутствует анализ цен предложений на рынке на основании выборки объектов. Соответственно, нет возможности проверки итогового результата стоимости по рыночному интервалу, определённом в анализе рынка (нарушение п. 11 ФСО № 7)
Рыночная стоимость, руб.	5770000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	67882.35
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	52.51%
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