



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)**

29.07.2019

№ 101

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 1

Заместитель Комиссии	председателя	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
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 Федеральной государственной кадастра и по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, и картографии	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений	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		1167847233311
Место нахождения юридического лица		ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, г. Санкт-Петербург, 198099
Представитель заявителя		Корешова Альбина Викторовна

Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Ловков Александр Борисович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:15:0801101:1132
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Калинина, д 5, корп 1, литера Ж, пом 10-Н,13-Н,14-Н,15-Н,16-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	1378715.71
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 25.02.2019 № 78/201/19-140474, выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002/2019-22590
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 29.05.2019 № 43/22
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	На стр. 9 отчета в разделе «Основные факты и выводы» оценщик описывает объект оценки как производственно-складское помещение. При анализе наиболее эффективного использования (стр. 37 отчета) объекта оценки оценщик делает вывод, что наиболее эффективно будет использовать помещение как производственно-складское. Однако при проведении расчетов сравнительным подходом в графе функциональное назначение (стр. 49 отчета) у объекта оценки так же, как и у всех объектов-аналогов, значится «универсальное». 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). В отчете отсутствует описание градаций внутреннего состояния отделки, в результате чего не представляется возможным понять, какое состояние оценщик квалифицирует как «неудовлетворительное» (стр. 20 отчета) применительно к объекту оценки, «хорошее» - в отношении объектов-аналогов в сравнительном и доходном подходах (нарушение п. 5 ФСО № 3). Кроме того, на стр. 22 отчета представлены фотоматериалы как внешнего вида здания (1 фотография), так и состояния отделки помещения (1 фотография), исходя из которых не представляется возможным понять качественные характеристики объекта. Описание оцениваемого объекта, содержащееся в разделе «Описание объекта оценки» (стр. 19-21 отчета), также не вносит ясности в данной вопрос. 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, при чем анализ рынка складской недвижимости описывает в большей степени общее положение данного сегмента рынка в разрезе built-to-suit (стр. 33-34 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. 34 отчета), не подтвержден представленным анализом рынка (стр. 30-36 отчета), что является нарушением п. 5 ФСО № 3. Кроме того, полученные результаты определения рыночной стоимости, так же как и кадастровой, значительно ниже указанного диапазона. На стр. 35 отчета оценщик выделяет ряд ценообразующих факторов для производственно-складской недвижимости со ссылкой на «Справочник оценщика 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. Однако данные в Справочнике не соответствуют информации, указанной в отчете ни по перечню ценообразующих факторов, ни по степени влияния факторов на стоимость объекта (нарушение п. 5 ФСО № 3). Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки в отчете проведен с нарушением требований п. 20 ФСО №7. При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке, представлено описание только 4 отобранных объектов-аналогов (стр. 46 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. На стр. 41 отчета оценщик выделяет два критерия отбора объектов-аналогов: местоположение – районы Санкт-Петербурга, схожие с районом местоположения объекта оценки; функциональное назначение – производственно-складское. Однако объект-аналог № 1 – универсальное (свободного назначения) помещение, расположенное в жилом доме рядом с метро, предлагаемое к продаже вместе с арендаторами (то есть по факту продается арендный бизнес, из объявления о продаже видно, что помещение занимает парикмахерская/салон красоты) (стр. 42 отчета), объект-аналог № 3 представляет собой коммерческое (свободного назначения) помещение, расположенное в здании многоэтажного паркинга на красной линии жилого квартала (стр. 44 отчета). Объект-аналог № 4 (стр. 45 отчета) представляет собой производственно-складское здание площадью 417 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 880 кв. м (то есть к продаже предлагается здание и земельный участок). 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). Корректировка на функциональное назначение отсутствует. Объекты-аналоги в рамках сравнительного подхода и при определении арендной ставки доходным подходом расположены на значительном удалении от оцениваемого объекта (в других районах города). Информация, представленная в Таблице 8

(стр. 46 отчета), существенно отличается от данных, указанных в копиях интернет страниц (стр. 42-45 отчета). Так, например, состояние объекта-аналога № 1 в объявлении указано как «евроремонт», оценщик в Таблице 8 использует «хорошее», этаж расположения в объявлении указан как «подвал», в Таблице 8 – «надземная часть». Объект-аналог № 2 является «производственным, складским» помещением, в Таблице 8 – «универсальным». Площадь объекта-аналога № 4 в Таблице 8 указана 880 кв. м, функциональное назначение – «универсальное», в объявлении о продаже функциональное назначение указано как «производственно-складское», площадь – 417 кв. м. В отчете отсутствуют иные источники информации по объектам-аналогам кроме объявлений о продажах, оценщик на стр. 46 отчета (так же, как и на стр. 70 отчета) отмечает, что информация по объектам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками и их представителями, но не указывает ни контактных данных этих лиц, ни перечень заданных им вопросов, ни полученной в ходе интервью информации (нарушение п. 5 ФСО № 3). Корректировка на условия рынка (дату продажи) проведена с использованием индекса инфляции (цен на потребительские товары и услуги) (стр. 51-52 отчета, стр. 68 отчета при реализации доходного подхода), который не отражает изменение уровня цен (арендных ставок) на рынке производственно-складских помещений Санкт-Петербурга. Анализ динамики цен и арендных ставок на рынке производственно-складских помещений Санкт-Петербурга в отчете отсутствует. Скидка на торг (стр. 50-51 отчета) и корректировки по второй группе элементов сравнения (стр. 52-53 отчета), аналогично с

доходным подходом в рамках определения арендной ставки на стр. 67-70 отчета и стр. 71 отчета при определении величины операционных расходов, проведены с использованием данных из «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. 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 объекта оценки» (стр. 30-36 отчета) представлено не было. Описание корректировки на местоположение (стр. 52 отчета) не позволяет понять логику определения корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов. Все объекты-аналоги отнесены по местоположению к центрам административных районов, однако описание административных районов и определение их центров отсутствует в отчете. Необходимо отметить, что площадь оцениваемого объекта составляет 60,9 кв. м, в то время как объектов-аналогов – от 309 до 1650 кв. м. Объекты-аналоги не

сопоставимы с объектом оценки по данному фактору. Нарушено требование п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7. Корректировка на физическое состояние проведена с использованием «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., согласно которому не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. При сопоставлении оцениваемого объекта в неудовлетворительном состоянии с объектами-аналогами в хорошем состоянии корректировка составила 43% при определении рыночной стоимости сравнительным подходом и 42% при реализации доходного подхода. Рекомендации используемого справочника не учтены. Оценщик не проводит корректировку на этаж расположения. Объект оценки и объекты-аналоги имеют отличие по данному фактору (объект-аналог № 1 расположен в подвале, объект-аналог № 2 – на третьем этаже, объект-аналог № 3 на 2 и 7 этажах, согласно объявлениям о продаже). Обоснование отказа от корректировки отсутствует. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок составляет 52,06%, что еще раз показывает некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок. Суммарная величина корректировок по второй группе элементов сравнения для объекта-аналога № 1 составляет 65,36%, для объекта-аналога № 2 – 87,36%, для объектов-

аналогов № 3 и 4 – 71,36%, что показывает несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7). При определении рыночной стоимости в рамках доходного подхода риск низкой ликвидности определен на основании данных о рыночной экспозиции (6 мес.) из Сборника рыночных корректировок СРК – 2016 (стр. 56 отчета), однако сами материалы, подтверждающие правильность определения срока экспозиции, отсутствуют в отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3). Норму возврата капитала (стр. 57 отчета) оценщик рассчитывает исходя из оставшегося срока экономической жизни. Для определения типичного срока физической жизни объекта недвижимости оценщик использует Методику определения аварийности строений разработанной институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 26 августа 1997 г. № 643 по договору с Управлением городского заказа (МГСН 301.03-97). Оценщик относит здание, где расположен объект оценки, ко 2 группе капитальности эффективный возраст объекта недвижимости «условно» принимает равным 65 годам, однако документы, подтверждающие данные предположения, отсутствуют в приложениях к отчету, а также в разделе «Описание объекта оценки» (стр. 19-21 отчета) (нарушение п. 5 ФСО № 3). При определении арендной ставки в рамках доходного подхода (стр. 63 отчета) оценщик разделяет объекты на «универсальные складские» и «высококласные складские» при этом в отчете отсутствует подобное описание градации производственно-складской недвижимости. Кроме того, объект-аналог

	<p>№ 3 оценщик относит к высококлассным складским объектам, но исходя из описания, содержащегося в объявлении о продаже (стр. 61 отчета), нет оснований полагать, что объект-аналог № 3 существенно отличается от оцениваемого (величина корректировки составила -18%). Площадь оцениваемого объекта составляет 60,9 кв. м, в то время как объектов-аналогов – от 277 до 1400 кв. м, что абсолютно не сопоставимо по величине. Суммарная величина корректировок по второй группе элементов сравнения по объектам-аналогам №№ 1 и 2 составляет 124,63%, для объекта-аналога № 3 – 66,1%, для объекта-аналога № 4 – 112,88%, что показывает несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Среди ценообразующих факторов оценщик не выделяет (и как следствие не проводит корректировок) вклад в стоимость производственно-складских объектов: высоту потолков, доступ к объекту, наличие ж/д ветки, информация о которых содержится в представленных объявлениях о продаже (стр. 59-62 отчета). Обоснование отказа от корректировок по отличающимся характеристикам в отчете отсутствует</p>
Рыночная стоимость, руб.	717000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	11773.40
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	48.00%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0;

	Против – 3 (Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Заместитель председателя Комиссии



А.А. Иванов