



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

№ 102

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

Заместитель председателя Комиссии	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 юридического лица	наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Квартал»
Сокращенное юридического лица	наименование	ООО «Квартал»
ОГРН		1167847233311
Место юридического лица	нахождения	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	78:15:0801101:1067
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, улица Калинина, дом 5, корпус 1, литера Р
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	698607.71
Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	19352.01
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.02.2019 № 78/201/19-140479, выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002/2019-22598
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 29.05.2019 № 43/14
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 здание как производственно-складское. Однако на стр. 41 отчета оценщик отмечает, что «текущее использование оцениваемого объекта – складское здание вспомогательного назначения (здание проходной)». 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 физического состояния здания, в результате чего не представляется возможным понять, какое состояние оценщик квалифицирует как «удовлетворительное» (стр. 21 отчета) применительно к объекту оценки, «хорошее» - в отношении объектов-аналогов в сравнительном и доходном подходах (нарушение п. 5 ФСО № 3). Описание оцениваемого объекта, содержащееся в разделе «Описание объекта оценки» (стр. 19-21 отчета), также не вносит ясности в данной вопрос. На стр. 22 отчета представлены фотоматериалы внешнего вида здания (2 фотографии). На стр. 21 отчета оценщик позиционирует объект на рынке с точки зрения степени ликвидности и времени экспозиции на рынке, 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. 33-34 отчета), тогда как объектом оценки является нежилое здание производственно-складского назначения. 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, также 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. В соответствии с информацией, представленной в Справочнике Ко-Инвест-2017 «Складские здания и сооружения» на стр. 204, у подобранного оценщиком объекта-аналога ruC3.19.000.0080 есть прочие системы – спринклерная установка, вклад в стоимость объекта-аналога которой составляет 2,98% (126,79 руб./куб. м). При определении стоимости замещения (стр. 44-45 отчета) оценщик не учел, что у

оцениваемого объекта она отсутствует. В рамках определения стоимости затратным подходом оценщик подбирает объект-аналог с классом конструктивной системы КС-2, однако корректирует стоимость строительства относительно региона с применением коэффициента характерного классу конструктивной системы КС-1 (1,030), а не КС-2 (1,040). На стр. 44 отчета отмечено, что период строительства определяется в соответствии со СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и заделов в строительстве предприятий, зданий и сооружений» для идентичных объектов, однако оценщик не указывает какие объекты принимает идентичными объекту оценки, также отсутствуют сами материалы, подтверждающие корректность определения периода строительства (12 мес.). Норма доходности рассчитана методом Инвуда, но самих расчетов оценщик не приводит (стр. 44 отчета), таким образом не представляется возможным понять логику процесса определения данного показателя, а также оценить корректность расчета прибыли предпринимателя в целом, что является нарушением пп. «и» п. 8 ФСО № 3. Также не представляется возможным воспроизвести расчет величины физического износа (стр. 45), а письменные пояснения по расчету в отчете отсутствуют. При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке представлено описание только 4 отобранных объектов-аналогов (стр. 52 отчета), тогда как рынок производственно-складских объектов 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. 46 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. 48 отчета), объект-аналог № 2 – отапливаемое производственно-складское помещение (стр. 49 отчета), объект-аналог № 3 представляет собой коммерческое (свободного назначения) помещение, расположенное в здании многоэтажного паркинга на красной линии жилого квартала (стр. 50 отчета). Объект-аналог № 4 (стр. 51 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. Корректировка на вид недвижимости составляет 10% в сторону понижения. 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. 52 отчета), существенно отличается от данных, указанных в копиях интернет

страниц (стр. 48-51 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», согласно объявлению, продается «универсальное помещение», в таблице функциональное назначение значится как «универсальное производственно-складское». Объект-аналог № 3 представляет собой «коммерческое помещение», в Таблице 8 функциональное назначение указано как «универсальное производственно-складское». Площадь объекта-аналога № 4 в Таблице 8 указана 880 кв. м, в объявлении о продаже площадь здания – 417 кв. м, в объявлении о продаже объект значится как здание с земельным участком, в Таблице 8 – встроенное помещение. В отчете отсутствуют иные источники информации по объектам-аналогам кроме объявлений о продажах, оценщик на стр. 52 отчета (так же, как и на стр. 76 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. 57-58 отчета, стр. 74 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. 56-57 отчета) и корректировки по второй группе элементов сравнения (стр. 58-59 отчета), аналогично с доходным подходом в рамках определения арендной ставки на стр. 73-76 отчета и стр. 77-78 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 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. 58 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. Площадь оцениваемого объекта составляет 36,1 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. Оценщик вводит корректировку на физическое состояние, принимая для описания физического состояния объектов-аналогов №№ 1-3 состояние внутренней отделки помещений, для оцениваемого объекта характеристика параметра приводится в отношении состояния здания. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок составляет 56,42%, 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 69,36%, для объекта-аналога № 2 – 101,36%, для объектов-аналогов № 3 и 4 – 85,36%, что показывает несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Риск низкой ликвидности определен на основании данных о рыночной экспозиции (6 мес.) из Сборника рыночных корректировок СРК – 2016 (стр. 62 отчета), однако сами материалы, подтверждающие правильность определения срока экспозиции, отсутствуют в отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3). Норму возврата капитала (стр. 63 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

	<p>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, однако в приложенном к отчету Техническом паспорте от 02.02.2006 группа капитальности указана 3 (нарушение п. 5 ФСО № 3). В качестве объектов-аналогов при определении арендной ставки в рамках доходного подхода оценщик подобрал производственно-складские помещения, в то время как объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание (нарушение п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7). При определении арендной ставки в рамках доходного подхода (стр. 69 отчета) оценщик разделяет объекты на «универсальные складские» и «высококласные складские» при этом в отчете отсутствует подобное описание градации производственно-складской недвижимости. Корректировка от высококлассных к универсальным составляет 18% в сторону понижения. Площадь оцениваемого объекта составляет 36,1 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 77,63%, для объекта-аналога № 3 – 71,63%, для объекта-аналога № 4 – 121,88%, что показывает несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7)</p>
Рыночная стоимость, руб.	383000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	10609.42
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	45.18%

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