



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

№ 106

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 картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, 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 отношений 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 отношений 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 отношений 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 «Прима»
Полное наименование юридического лица		Общество с ограниченной ответственностью «Прима»
Сокращенное наименование юридического лица		ООО «Прима»
ОГРН		1037800109346
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	78:12:0633702:1417
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, пр-кт Большевиков, д 38, корп 5, литера А, пом 7-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	7810957.48
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	90719.60
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 26.02.2019 № 78/201/19-145668, выписка из ЕГРН от 25.02.2019 № 78/001/002/2019-23123
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 03.07.2019 № 43/29
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В разделе 10.3 отчета «Обзор рынка Объекта оценки» (стр. 30-32) представлена информация, несущественная для определения величины рыночной стоимости объекта оценки. Приведен обзор рынка бизнес-центров и торговых центров Санкт-Петербурга, тогда как объектом оценки является встроенное нежилое помещение в жилом доме. Таким образом, аналитическая часть отчета не описывает сегмент рынка объекта оценки, что свидетельствует о несоблюдении требования п. 10 ФСО № 7. Также в приведенном обзоре рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, что является нарушением п.11в ФСО № 7. Сведения, приведенные в разделе «Ценообразующие

факторы» (стр. 33 отчета), противоречат значениям корректировок, использованных в расчетах в рамках сравнительного подхода: на стр. 33 указано, что корректировка, отражающая влияния фактора «этаж расположения», составляет до 15%, при этом в расчетной таблице на стр. 47 примененные оценщиком корректировки составили от 27% и 36%; в качестве одного из ценообразующих факторов указан «класс качества» объекта, при этом в расчетах отсутствует анализ сопоставимости объектов сравнения по данному фактору. При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода, представлено описание только 4 отобранных аналогов, тогда как рынок встроенных помещений Санкт-Петербурга достаточно развит, о чем оценщик также указывает в отчете на стр. 39. Таким образом, не выполнено требование п. 22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах и правила их отбора для расчетов. При проведении корректировок в рамках сравнительного подхода оценщик определяет корректировку на условия сделки (скидка на торг), так же, как и корректировки на местоположение, расстояние до метро, состояние отделки, общую площадь и этаж расположения, на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. Лейфера Л.А.». Информация, приведенная в данном Справочнике, представлена мнением экспертов из многих городов РФ и, следовательно, иллюстрирует общее состояние рынков недвижимости в целом по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка коммерческой недвижимости именно в

Санкт-Петербурге. 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. Подобного анализа в отчете представлено не было. Оцениваемый объект и объект-аналог № 4 не сопоставимы по местоположению: Объект оценки расположен в Невском районе Санкт-Петербурга, тогда как объект-аналог №4 расположен в пос. Понтонный Колпинского района. Объекты-аналоги №1 – 3 также находятся в периферийных районах города, отличных от района расположения объекта оценки (Выборгский, Кировский). При этом на стр. 41 отчета оценщик утверждает, что «выбирал максимально близкие по местоположению объекты для сравнения». На стр. 40 отчета указано, что диапазон цен предложений по продаже офисно-торговых помещений, сопоставимых с объектом оценки составляет от 22 100 руб./кв. м до 56 300 руб./кв. м без учета скидки на торг. При этом в расчетной таблице (стр. 47) у объекта-аналога № 2 цена предложения до корректировки на торг составляет 16 800 руб./кв. м, что меньше указанного оценщиком диапазона. Анализ информации копий объявлений о продаже объектов-аналогов (стр. 42-45) выявил следующие сведения, не учтенные оценщиком в расчетах: объект-аналог № 1 продается под офис-склад, что не в полной мере соответствует НЭИ объекта оценки (торгово-офисное помещение по выводам оценщика). В объявлении указано, что в настоящее время в объекте ведутся строительные работы – заливка пола, гидроизоляция и т.д. и цена, заявленная в

объявлении, актуальна только в стадии проведения ремонта. Таким образом, данную цену некорректно использовать для расчета рыночной стоимости. Не учтена также низкая высота потолков данного помещения – 2,1 м. В расчетной таблице указано, что объект-аналог № 1 требует косметического ремонта, в то время как в объявлении указано, что проводится капитальный ремонт. Объект-аналог № 2 продается вместе с арендаторами, что никак не учтено в расчетах. Также в объявлении указано состояние помещения – евроремонт, а оценщик в расчетах указывает «среднее состояние». Объект-аналог № 4 отмечен как срочная продажа от собственника. На стр. 50 оценщик указывает, что корректировки по первой группе элементов сравнения должны включать поправку на условия продажи (в том числе на срочность). Однако в расчетах такая корректировка не произведена. Объект оценки расположен на 1 этаже и позиционируется оценщиком как торгово-офисное помещение, таким образом, некорректно использовать в качестве объектов-аналогов подвальные помещения (объекты-аналоги № 2 и 3) при наличии большого количества предложений в данном сегменте рынка. Процент общей чистой коррекции по объектам-аналогам № 1 и 4 составил более 95%, что свидетельствует о наличии значительных расхождений в характеристиках с объектом оценки и некорректности учета их в расчете. Разрыв между откорректированными значениями удельных показателей цен предложений по объектам аналогам, составляет более 127% (стр. 49 отчета), что также свидетельствует о большой погрешности в расчетах. Таким образом, подобранные для расчетов объекты-аналоги не сопоставимы с объектом оценки, что делает

нецелесообразным дальнейший анализ произведенных оценщиком расчетов. Замечания к расчетам, выполненным в рамках доходного подхода. Подобранные для расчета ставки аренды объекты-аналоги также не сопоставимы с объектом оценки: объект-аналог № 1, согласно данным расчетной таблицы (стр. 64), расположен на 16 этаже, что не сопоставимо с объектом оценки даже при применении корректировки, предложенной оценщиком на уровне 16%; отсутствует логика как у объекта-аналога № 1, расположенного на 16-м этаже, может быть отдельный вход – скорее всего, данная информация недостоверна, поскольку организация отдельного входа на такой высокий этаж физически не осуществима. Таким образом, отсутствие корректировки на тип входа для данного аналога не обосновано. Корректировка на этаж для объекта-аналога № 1 (на 16-м этаже) и для объектов-аналогов № 3 и 4 (2 этаж) имеет одинаковое значение относительно объекта оценки, что не обосновано для сегмента торгово-офисных объектов. Замечания относительно проведенных корректировок на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018» аналогичны изложенным в разделе замечаний к расчетам, выполненным сравнительным подходом. Величина недозагрузки площадей арендаторами, принятая в размере 12,6% (как среднее значение для офисов класса С по данным выше названного Справочника оценщика недвижимости Лейфера), не проанализирована на соответствие рыночным данным, не соответствует сегменту рынка объекта оценки. Аналогичное замечание справедливо и для принятого процента операционных расходов

Рыночная стоимость, руб.	3453000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	40104.53
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	55.79%
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**