



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

№ 111

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	учреждения, работы по кадастровой	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, 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 «Трактородеталь Групп»
Полное юридического лица	наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Трактородеталь Групп»
Сокращенное юридического лица	наименование	ООО «Трактородеталь Групп»
ОГРН		1177847129261
Место юридического лица	нахождения	Дивенская улица, дом 14, литера а, помещение 3-н, № 2, г. Санкт-Петербург, 197101
Представитель	оценочной	Белов Алексей Владимирович

организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:14:0007722:29
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 53, литера А
Вид объекта недвижимости	здание (нежилое)
Кадастровая стоимость, руб.	359313419.46
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	24914.43
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 21.06.2019 № 78/201/19-418746, выписка из ЕГРН Выписка из ЕГРН от 18.03.2019
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 08.07.2019 № 0805-О
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	При расчете затрат на строительство торгового здания некорректно подобран объект-аналог с наименованием «Складские здания общего назначения» из Справочника Ко-Инвест-2016 «Складские здания»; строительный объем которого составляет 28 000 куб. м (объем возводимого здания — 124 442 куб. м). Обоснование оценщика: «поскольку данный аналог наилучшим образом соответствует конструктиву Объекта оценки — КС-6». Применение данного объекта аналога для комплекса оптово-розничной торговли не обосновано без проведения соответствующих корректировок на различие в качестве внутренней отделки и прочих конструкций, а также на высоту этажа. Для определения физического износа оцениваемого объекта

оценщик использовал метод хронологического возраста. В результате расчетов, физический износ оцениваемого здания составил 24% ( $=12 / 50 * 100\%$ ), где 12 лет – хронологический возраст, 50 лет – нормативный срок эксплуатации оцениваемого здания. Согласно данным Технического паспорта, физический износ объекта по состоянию на 2013 г. составляет 6%. Таким образом, более корректной представляется величина физического износа объекта оценки, равная 16% ( $((6\% + 5/50) * 100\%)$ ), где 5 лет – срок, прошедший с даты составления Технического паспорта до даты оценки. При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке, представлено описание только 4 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных оценщиком с учетом корректировки на торг в размере 10,0%, обоснованной в отчете, и корректировок на дату продажи, составляет 36 875 – 74 941 руб./кв. м. При этом в разделе 8.2.3 отчета «Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга» на стр. 54 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же четырех объектах сравнения. Подобранные объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки (комплекс оптово-розничной торговли) по функциональному назначению: объекты сравнения №№ 1,2,3 являются автосалонами, которые были реализованы на торгах, объект сравнения № 4 – офисно-торговый комплекс (1 этаж – торговля, 2, 3 и 4 – офисы). Объекты-аналоги относятся к иным сегментам рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга, чем оцениваемый объект. Нарушен п. 226

ФСО № 7. Подобранные объекты-аналоги не сопоставимы с объектом оценки по основным технико-экономическим характеристикам: конструктивным элементам, общей площади зданий, а также площади земельных участков, относящихся к зданиям: анализ информации по объектам аналогам показал, что они представляют собой здания с железобетонным каркасом или каркасом из металлопроката, со сплошным остеклением, тогда как материал ограждающих конструкций объекта оценки — панели типа «сэндвич», что не учтено в расчетах; общая площадь оцениваемого здания (14 421,90 кв. м) превышает общую площадь объектов аналогов более чем в 5 раз (диапазон общей площади аналогов составляет от 2 608,0 кв. м до 2 983,0 кв. м); анализ информации по объектам аналогам показал, что их коэффициент застройки значительно выше, чем у объекта оценки, что не учтено в расчетах. Подобранные объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки по местоположению, что не учтено в расчетах. Нарушен п. 22е ФСО № 7. Карта расположения объектов аналогов, использованных оценщиком в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в приложении к настоящему протоколу. Необходимо отметить, что в отчете указанная карта отсутствует, местоположение объектов-аналогов, не идентифицировано. При этом адрес объекта сравнения № 4 в отчете указан неверно. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017;

портал «Стат-Ризлт»), содержащих сведения, полученные на других рынках. Возможность применения используемых источников информации для рынка Санкт-Петербурга в отчете не проанализирована. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы и не упомянуты. Данное замечание аналогично при расчете ставки аренды для формирования потенциального валового дохода (стр. 93-98 отчета), а также при расчете коэффициента недозагрузки и величины операционных расходов для формирования действительного валового и чистого операционного доходов в рамках доходного подхода (стр. 98, 99 отчета). В отчете отсутствует классификация технического состояния объектов нежилого фонда. Состояние объекта оценки принято в отчете как «хорошее». Дополнительные пояснения отсутствуют. При этом корректировки цен объектов аналогов №№ 2, 3 и 4, находящихся в отличном состоянии, по фактору «состояние», составляют «-18%». Ввиду отсутствия в отчете критериев, по которым оценщик определяет уровень технического состояния объекта оценки и подобранных объектов сравнения, корректировки, проведенные по данному ценообразующему фактору, являются не обоснованными. Данное замечание аналогично при расчете ставки аренды для формирования потенциального валового дохода (стр. 93-98 отчета). Замечания, выявленные в рамках применения доходного подхода к оценке. Величина арендной ставки для торговых помещений определена оценщиком на уровне 6 048 руб./кв. м в год или 504 руб./кв. м в мес. При этом не указывается состав арендных ставок объектов аналогов (включение коммунальных расходов и НДС), что не позволяет сделать вывод о

	<p>корректности полученного значения ставки аренды. В разделе 8.2.3 отчета «Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга» на стр. 49 указан диапазон арендных ставок для торговой галереи: 3 550- 3 950 руб./кв. м в мес. и для якорных арендаторов: от 650 до 850 руб./кв. м в мес. Выявленное несоответствие значения арендной ставки для торговых помещений, используемое в расчетах, диапазону рыночных данных, в отчете не обосновано. Объект оценки и подобранные объекты аналоги для расчета арендной ставки не сопоставимы по площади. Оценщик исходит из предположения о сдаче в аренду объекта блоками до 100 кв. м, диапазон площади объектов сравнения при этом составляет от 80 до 1 000 кв. м (разрыв крайних значений более 12,5 раз). Разрыв между откорректированными значениями удельных показателей ставок аренды по объектам аналогам значительный и составляет более 58% (от 4 926 руб./кв. м до 7 785 руб./кв. м), что подтверждает неоднородность и некорректный подбор аналогов для проведения расчетов (нарушение п. 10 ФСО №3, п. 22 б ФСО №7). Дополнительные пояснения отсутствуют. Таким образом, с учетом выявленных замечаний, рыночную стоимость оцениваемого объекта нельзя признать достоверной</p>
Рыночная стоимость, руб.	272230000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	18876.15
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	24.24%
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