



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

№ 92

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		
Место нахождения заявителя		
Представитель организации	оценочной	Мишин Павел Юрьевич
Кадастровый недвижимости	номер объекта	78:07:0003086:2273
Адрес и нахождения недвижимости	(или) место объекта	г.Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 55/6, литера А, помещение 1-Н
Вид объекта недвижимости		нежилое помещение

Кадастровая стоимость, руб.	169055914.41
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	151905.75
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 06.03.2019 № 78/201/19-174198, выписка из ЕГРН от 20.06.2019 № 78/001/006/2019-13412
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 25.06.2019 № 111-38/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>При определении рыночной стоимости встроенного нежилого помещения оценщик применил затратный подход как основной, а доходный и сравнительный подходы были использованы для получения индикативных (ориентировочных) значений интервалов стоимости объекта оценки с целью повышения достоверности результата, полученного в рамках затратного подхода. Согласно п. 24а ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Таким образом, применение затратного подхода в качестве основного подхода к оценке встроенного нежилого помещения является прямым нарушением требования п. 24а) ФСО № 7. В рамках доходного и сравнительного подходов оценщик утверждает, что «определяет рыночную стоимость объекта капитального строительства (нежилого помещения ИН) без учета стоимости земельного участка». Необходимо отметить, что согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса</p>

РФ объект капитального строительства — это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. Таким образом, Градостроительный кодекс РФ не относит к объектам капитального строительства жилые и нежилые помещения. В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, к которому, в том числе, относится земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. На основании подпункта 6 пункта 2 статьи 389 Налогового кодекса РФ земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не являются объектом налогообложения по земельному налогу. Согласно пункту 3 статьи 401 Налогового кодекса РФ имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома, не является объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц. В связи с вышеизложенным, исключение стоимости земельного участка при определении кадастровой стоимости встроенных нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, не требуется. В разделе 7.4 отчета «Анализ рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга» (стр. 63-38) приведен обзор рынка торговых центров Санкт-Петербурга, тогда как объектом оценки является встроенное нежилое помещение,

расположенное на одном из главных торговых коридоров города — Большом проспекте П.С., относящееся к сегменту стрит-ритейла. Таким образом, в отчете не проведено позиционирование объекта оценки, и некорректно определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, — сегмент торговой недвижимости, без уточнения сегмента стрит-ритейла, что является нарушением п. 11 б ФСО № 7. Также в приведенном обзоре рынка в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений», приводятся данные по другому сегменту рынка — торговым центрам, расположенным в различных районах Санкт-Петербурга, что является нарушением п. 11 в ФСО № 7. Приводятся данные только по ставкам аренды, информация по ценам предложений не представлена. Рыночные данные по сегменту стрит-ритейла в отчете отсутствуют. В расчете стоимости объекта оценки с применением доходного подхода (стр. 112-124 отчета) приняты следующие величины арендных ставок за торговые помещения: минимальная — 1 018 руб./кв. м/мес. без НДС и КУ; максимальная — 1 588 руб./кв. м/мес. без НДС и КУ. Согласно данным открытых источников (Colliers International, Knight Frank St Petersburg Research) диапазон ставок аренды на основных центральных коридорах Санкт-Петербурга на помещения от 100 кв. м по итогам 2017 г., для Большого пр. П.С. составляет от 1 500 до 10 000 руб./кв. м в мес. не включая НДС. Таким образом, оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным, расчет арендных ставок для оцениваемого объекта является необоснованным. Даты предложения объектов-аналогов №№ 1 и 3 отсутствуют в копиях объявлений (стр. 152, 156 отчета),

таким образом не соблюдено требование п. 11 ФСО № 3. Дополнительные пояснения отсутствуют. Оценщик принимает в расчетах величину операционных расходов для торговой недвижимости класса С и В, которая в абсолютном выражении составляет 4 410 руб./ кв. м в год и 5 730 руб./ кв. м в год с учетом НДС соответственно. При этом в процентном выражении величина операционных расходов составляет 40% (расчет минимальной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода) и 20% (расчет максимальной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода) от потенциального валового дохода соответственно. По данным другого источника, «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера» (табл. 34), величина расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода для высокочассной торговой недвижимости в Санкт-Петербурге находится в диапазоне от 16% до 26%, среднее значение – 21%. Таким образом, оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным. Величина операционных расходов при расчете минимальной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода, является не обоснованной. Диапазон рыночной стоимости оцениваемого объекта, полученный в рамках доходного подхода без учета стоимости земельного участка, составляет от 44 000 000 руб. до 136 000 000 руб. без НДС (табл. на стр. 122 отчета). Разрыв крайних значений диапазона стоимости объекта оценки значительный и составляет более 209%. Дополнительные пояснения отсутствуют. Таким образом, с учетом выявленных замечаний, диапазон

стоимости оцениваемого объекта, полученный в рамках доходного подхода, является не достоверным. При применении сравнительного подхода (стр. 124-133 отчета) выявлены следующие нарушения законодательства в области оценочной деятельности. Оцениваемый объект и большая часть подобранных объектов-аналогов не сопоставимы по местоположению: объект оценки расположен в Петроградском районе Санкт-Петербурга, на одном из главных торговых коридоров города — Большом проспекте П.С., тогда как подобранные объекты аналоги расположены в менее престижных частях Петроградского района (ул. Профессора Попова, 27, Аптекарский пр., 10, Большая Монетная ул., 21, ул. Куйбышева, 33), а также в Центральном районе (Захарьевская ул., 16, ул. Чайковского, 83/7). Необходимо отметить, что карта-схема расположения объектов-аналогов в отчете также отсутствует. Таким образом, при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода оценщик необоснованно не проводит корректировку на местоположение объекта оценки и объектов аналогов, что является нарушением требований п. 226 ФСО № 7. В отчете не проанализировано местоположение объектов сравнения относительно красной линии улиц, а также наличие у них витринных окон, в то время как объект оценки обладает указанными характеристиками. Даты предложения объектов-аналогов №№ 3, 4, 5 и 9 отсутствуют в копиях объявлений (стр. 163, 164, 166 и 171 отчета), таким образом не соблюдено требование п. 11 ФСО № 3. Дополнительные пояснения отсутствуют. Диапазон рыночной стоимости оцениваемого объекта, полученный в рамках сравнительного подхода с учетом стоимости земельного участка, составляет

	от 74 301 руб./кв. м до 158 393 руб./кв. м с НДС (табл. на стр. 131 отчета). Разрыв между откорректированными значениями удельных показателей цен предложений по объектам аналогам значительный и составляет более 113% (стр. 131 отчета). Дополнительные пояснения отсутствуют. При этом минимальному значению диапазона соответствуют откорректированные цены предложений двух объектов аналогов №№ 5 и 8 (из девяти подобранных), которые составляют 76 641 руб./кв. м и 74 301 руб./кв. м соответственно. Тогда как откорректированные цены предложений семи объектов аналогов достаточно близки и лежат в диапазоне 144 162 — 158 393 руб./кв. м. Минимальное значение откорректированной цены предложен
Рыночная стоимость, руб.	60000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	53913.20
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	64.51%
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