



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

№ 93

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 «Торговый Дом «КЛЕН»
Полное юридического лица	наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом «КЛЕН»
Сокращенное юридического лица	наименование	ООО «Торговый Дом «КЛЕН»
ОГРН		1027806079003
Место юридического лица	нахождения	пр. Большевиков, дом 33, корпус 1, Санкт- Петербург, 193232
Представитель заявителя		Лысенко Василий Александрович

Кадастровый номер объекта недвижимости	78:12:0006302:5572
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, проспект Большевиков, дом 33, корпус 1, литера А, помещение 5-Н, 10-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	158680089.06
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	68355.34
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.06.2019 № 78/201/19-387968, свидетельство о регистрации права собственности серия ВЛ № 289466
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 19.04.2019 № 23771/2-О-ИГ-Э-БН
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В нарушение п. 5 ФСО № 3 при описании объекта оценки (стр. 12-19) оценщик не приводит в отчете материалы фотофиксации внутреннего состояния оцениваемых помещений, несмотря на то, что осмотр объекта оценки представителем ООО «Межрегиональный центр экспертиз «Северо-Запад» был произведен в присутствии заказчика. Отсутствие данных материалов не позволяет в полной мере сложить впечатление об объекте оценки. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга в 2017 году (стр. 24-25 отчета) содержит только краткую справку о бизнес-центрах, торговых комплексах и складских комплексов класса А, В. Таким образом, аналитическая часть отчета не описывает сегмент рынка объекта оценки (встроенное помещение торгового назначения), что свидетельствует о

несоблюдении требования п. 10 ФСО № 7. В аналитической части отчета раздел 10.5 «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки» (стр. 27 отчета) подготовлен на основании данных за 2013 – 2015 годы, и не актуализирован на дату оценки – 01.01.2018. Диапазон цен сделок, приведенный в данном разделе составляет от 54 978 до 107 175 руб./кв. м. Таким образом, значение стоимости объекта оценки, полученное оценщиком по итогам расчетов, не подтверждается рыночными данными, поскольку находится ниже нижней границы диапазона, даже без учета тенденции роста цен на недвижимость с дат сделок до даты оценки. При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке, представлено описание только 3 отобранных объектов-аналогов, тогда как рынок встроенных помещений Санкт-Петербурга достаточно развит. Таким образом, не выполнено требование п. 22в ФСО №7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах и правила их отбора для расчетов. Подобранные объекты-аналоги №2 и 3 расположены в других районах города (Красногвардейском и Выборгском), нежели объект оценки (Невский район), при этом объекты-аналоги имеют существенные различия по фактору «удаленность от метро» - значение фактора составляет от 0,57 км у аналога №3 до 2,3 км у аналога № 2. При этом в расчете отсутствуют какие-либо корректировки на местоположение, что некорректно для данной выборки объектов сравнения. Единственной корректировкой «по второй группе элементов сравнения», проведенной оценщиком в расчетах в рамках

сравнительного подхода, является корректировка на площадь. Оценщик определяет данную корректировку на основании данных «Справочник оценщика недвижимости», том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 года. Однако 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 встроенных торговых помещений 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, однако, подобного анализа оценщиком в отчете не представлено. Объект оценки расположен на 1 этаже жилого дома. Объекты-аналоги, использованные оценщиком в расчетах, расположены на различных этажах. Так, например, объект-аналог №1 расположен на 1 и 2 этажах, а объект-аналог № 3 – на 1-3 этажах и в подвале. Этаж является одним из важных ценообразующих факторов для торгового помещения, о чем также указано оценщиком в отчете на стр. 26. Таким образом, отсутствие корректировки по данному фактору не обосновано. На стр. 28 отчета при описании основных ценообразующих факторов в перечне конструктивных особенностей объекта указана требуемая высота помещений - 5,5 м (как у объекта оценки). При этом по аналогам №1 и 2 в объявлениях о продаже сведения о высоте отсутствуют, аналог № 3

имеет высоту этажа – 3 м. Корректировка по данному фактору в расчетах не проводится, обоснование отказа от проведения корректировки также не приведено. При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, оценщиком указано, что земельный участок, относящийся к объекту оценки, в натуре не выделен (стр. 20 отчета). При этом, среди объектов аналогов у аналога №3 земельный участок площадью 14,11 сотки оформлен в собственность, что никак не учтено при проведении расчетов. Фактически объект-аналог №3 представляет собой отдельно стоящее торговое здание, состоящее из 3-х этажей и подвала, и в соответствии с обоснованными оценщиком критериями отбора не может участвовать в расчетах стоимости встроенного помещения. Источником информации об объектах-аналогах, выбранных оценщиком для расчета ставки аренды за объект оценки, является печатное издание «Бюллетень Недвижимости» за 2017 год. В настоящее время данный источник для большинства пользователей отчета об оценке не доступен в виду давности выхода в печать. Копии страниц данного издания, приложенные к отчету на стр. 51-52, неудовлетворительного качества, что не позволяет проверить достоверность используемых в расчете характеристик объектов-аналогов и является нарушением требований п. 11 ФСО № 3. Замечания относительно несопоставимости по району расположения и отсутствия корректировки на местоположение, отсутствия корректировки на этаж расположения (не учтено, что объект-аналог расположен на 1 и 2 этажах), корректировки на площадь по справочнику Лейфера – аналогичны замечаниям к расчету в рамках сравнительного подхода. Согласно данным

	<p>таблицы 23 на стр. 53 все объекты-аналоги, подобранные для расчета ставки аренды, расположены в отдельно стоящих нежилых домах. Объект оценки – встроенное помещение в жилом многоквартирном доме. Данное различие не проанализировано в отчете и не учтено в расчетах. В качестве одного из ценообразующих факторов при определении ставки аренды оценщик выделил «тип окружающей застройки». Оценщик определяет корректировку по данному фактору на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. «Справочник оценщика недвижимости», том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 года. Замечание аналогично указанному выше для корректировки на площадь. Также необходимо отметить, что отчет об оценке содержит большое количество опечаток, орфографических ошибок, между словами отсутствуют пробелы (например, стр. 11, 29, 36 и мн. др.), что в совокупности с вышеуказанными замечаниями свидетельствует о низком качестве подготовки отчета</p>
Рыночная стоимость, руб.	118069000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	50861.12
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	25.59%
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**