



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

№ 96

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, 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 «МАКСИДОМ»
Полное юридического лица	наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МАКСИДОМ»
Сокращенное юридического лица	наименование	ООО «МАКСИДОМ»
ОГРН		027802508161
Место юридического лица	нахождения	ул. Фаворского, д. 12, Санкт-Петербург, 195220
Представитель организации,	оценочной выполнивший	Жданова Ольга Андреевна

отчет об определении рыночной стоимости	
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0413001:26
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 15, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	233656623.82
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	7116.73
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 04.04.2019 № 78/201/19-452679, Выписка из ЕГРН от 17.04.2019 № 78/001/005-2019-71285
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 08.07.2019 № 17-1-н/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	При определении рыночной ставки аренды в рамках доходного подхода (стр. 124-135) выявлены следующие замечания: в ходе устранения замечания о противоречии используемых характеристикам объектов-аналогов сведениям, указанным в объявлениях, приведены противоречивые данные, например: замечание к аналогам №4 и №6 в отношении характеристики «состояние» устранено принципиально различными способами (аналогу №6 (в представленном варианте отчета аналог имеет №5) присвоена характеристика состояние «удовлетворительное», тогда как согласно объявлению - объект без отделки; аналог №4 удален из выборки, в то время как согласно объявлению объект требует косметического ремонта); аналог №1 удален из выборки без указания причин (замечаний к аналогу не было). Важно

отметить, что удалены были два самых дорогих аналога (с арендными ставками 1300 руб./кв. м и 1350 руб./кв. м), сохранен аналог с невысокой ставкой аренды (950 руб./кв. м). Таким образом, диапазон рыночной стоимости выборки изменился с 800-1350 руб./кв. м на 800-1100 руб./кв. м. Данный подход к устранению замечаний свидетельствует о тенденциозном подборе аналогов и манипулировании данными. Так, в отчете описан не весь объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и не соблюдены правила их отбора (п. 22(в) ФСО №7). Необоснованное приравнивание градаций состояния «без отделки» (в помещении отсутствуют все элементы отделки, то есть состояние, в котором помещение не может быть использовано – требуются финансовые и временные затраты) и состояния «удовлетворительное» (помещение может использоваться, но требуется проведение косметических ремонтных работ). Данное замечание касается объекта-аналога №5 (в предыдущей версии отчета №6). Замечание в отношении расчета затрат на проектно-изыскательские работы (далее – ПИР) не устранено по сути, а снижено значение: вместо среднего значения (6%) принято минимальное (4%) от общих затрат на строительство, со ссылкой на тот же источник - МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации». Стоимость ПИР не была определена оценщиком на основании МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» (с изменениями от 16.06.2014) на основе справочников базовых цен с использованием индексов изменения стоимости ПИР (утвержденных в

установленном порядке), которая дает результат значительно ниже (около 2 раз) принятого оценщиком в предыдущей версии отчета по среднему уровню значения. Устранено замечание №5: исправлены весовые коэффициенты для объектов-аналогов, однако не приведено описание алгоритма их расчета, позволяющего воспроизвести последний и понять логику процесса определения стоимости (нарушен п. 8(и) ФСО №3). Расчет корректировки на местоположение аналога №2, который находится в глубине квартала, на 26,6% относительно объектов, расположенных на первой линии застройки, выполнена по данным портала «Стат-Риэлт», содержащего 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 (п. 13 ФСО № 3). Оценщик принимает в расчетах среднюю величину операционных и эксплуатационных расходов для торговых объектов класса «В» в Санкт-Петербурге на конец 2017 года, которая в абсолютном выражении составляет 4856 руб./ 1 кв. м в год (источник – «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 21, 2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича). При этом в процентном выражении величина операционных и эксплуатационных расходов составляет 37% от потенциального валового дохода. Оценщик не проанализировал данный параметр на соответствие рынку в соответствии с п. 13 ФСО № 3. По данным другого источника, Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера (табл. 32, табл. 34),

величина расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в Санкт-Петербурге находится в диапазоне от 15% до 23%, среднее значение – 19%; для высококлассной торговой недвижимости в Санкт-Петербурге находится в диапазоне от 16% до 26%, среднее значение – 21%. Очевидно, что использованное в расчете значение операционных и эксплуатационных расходов в размере 37% от ПВД существенно превышает приведенные данные по Санкт-Петербургу. В представленной версии отчета необоснованно изменены параметры расчета, к которым не предъявлялись замечания, и способные существенно повлиять на результат оценки. Так, ставка дисконтирования была увеличена с 15% до 15,5%, потери от недозагрузки увеличены с 3,3% до 5,2%. Изменение обоих показателей приводит к существенному снижению стоимости. В рамках проверки расчета, при условии сохранения ставки дисконтирования и потерь от недозагрузки на прежнем уровне (15% и 3,3%, соответственно), была определена стоимость объекта оценки более, чем на 15% выше полученного оценщиком значения, иными словами, сопоставимая с действующей кадастровой стоимостью. При определении рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода (стр. 154-171) с целью устранения замечания в отношении необоснованно отсутствующей корректировки на местоположение была добавлена корректировка на удаленность от центра города. Однако величина данной корректировки рассчитана методом парного сравнения, во-первых, на базе арендных ставок, а не стоимостей

объектов, во-вторых, объектов иного сектора рынка – встроенных помещений, а не земельных участков, и в-третьих, на сравнении объектов, отличающихся далеко не только одним фактором (в данном случае, местоположения), как того требует методология. Кроме того, местоположение включает в себя такие характеристики, как престижность, интенсивность пешеходных и транспортных потоков, окружение, инфраструктура и многие другие. В результате доработки отчета были удалены некоторые аналоги. При этом участвующие в расчете аналоги остаются несопоставимыми с объектом оценки по характеристике местоположения даже после внесения вышеуказанной корректировки на удаленность от центра, поскольку по другим характеристикам фактора местоположения значительно уступают объекту оценки. Так, аналоги 1, 2 расположены за пределами КАД. Остальные 4 объекта-аналога находятся внутри КАД, но преимущественно удалены от жилых кварталов и имеют иной, нежели объект оценки, характер ближайшего окружения, зачастую это кварталы планируемой и развивающейся застройки, зоны преимущественно промышленно-складской застройки. В рамках сравнительного подхода оценщик определяет диапазон рыночной стоимости объекта оценки. Результат сравнительного подхода используется индикативно, для подтверждения результата, полученного в рамках доходного подхода. Учитывая замечания, объекты-аналоги, использованные для определения диапазона рыночной стоимости объекта оценки, не соответствуют по своим характеристикам объекту оценки (нарушен п. 226 ФСО № 7). Следовательно, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, не может

	применяться для подтверждения результата, полученного в рамках доходного подхода
Рыночная стоимость, руб.	207400000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	6317.01
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	11.24%
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