



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)**

15.08.2019

№ 113

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 2

Председатель Комиссии	Кононѳвская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Секретарь Комиссии	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комиссии	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
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	Грибовский Сергей Викторович – директор СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Найденова Светлана Викторовна – начальник отдела по работе с заявителями Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Сытина Наталья Николаевна – специалист I категории отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Стройимпульс»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Стройимпульс»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Стройимпульс»
ОГРН	1037800101129
Место нахождения юридического лица	Луначарского пр., д. 88, к. 1, кв. 439, Санкт-Петербург, 195269
Представители заявителя	Отсутствуют
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0001663:2531
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, улица Циолковского, дом 9, корпус 2, литера А

Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	216968931.49
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	40020.09
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН Выписка из ЕГРН от 17.05.2019 №78/201/19-339910, Выписка из ЕГРН от 16.05.2019 №78/001/002/2019-59612
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 17.06.2019 № 130/2019-Н
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В разделе «Основные факты и выводы» (стр. 4, стр. 22) указано, что объектом оценки является бизнес-центр «Космос», помещения используются под офисы бизнес-центра и кафе, расположенное на 1 этаже. При этом в разделе «Результаты фотофиксации оцениваемого объекта» отсутствуют фотографии помещения кафе, что не позволяет сделать выводы о конструктивных элементах и материалах первого этажа, которые необходимы для проведения расчетов в рамках затратного подхода. На стр. 33 отчета указано, что в соответствии с классификацией, принятой Гильдией управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости, оцениваемое здание относится к бизнес-центру (далее – БЦ) класса «В-». Однако в указанной системе классификаций недвижимости (доступной по приведенной в отчете ссылке) отсутствует такой класс объектов, как «В-». На стр. 55 отчета также приводится описание и сравнение БЦ классов «В» и

«В+», но нет описания, по каким критериям здание может быть отнесено к классу «В-». Описание данного класса в отчете не приводится. Более того, имеются расхождения по тексту отчета: на стр. 4 и 68 объект оценки указан как БЦ класса «В». Оценщик использует в отчете сравнительный и доходный подходы для получения диапазонов возможной рыночной стоимости объекта оценки. При этом значения нижней и верхней границ диапазонов отличаются в разы: по итогам расчетов в рамках сравнительного подхода диапазон составил 79 400 000 – 269 100 000 руб. (различие в 3,39 раза); по итогам расчетов в рамках доходного подхода диапазон составил 89 300 000 – 326 700 000 руб. (различие в 3,66 раза). По расчетам оценщика получается, что нижняя граница рыночной стоимости бизнес-центра класса «В» может составлять 14 645 руб./кв. м, что не соответствует аналитическим данным, приведенным в отчете об оценке самим оценщиком (стр. 60), где диапазон цен при вычете доли земельного участка составляет от 29 216 до 77 267 руб./кв. м. Для расчетов затрат на строительство оценщик некорректно подобрал объект-аналог для офисного здания, которым является объект оценки, из справочника КО-ИНВЕСТ 2016 «Промышленные здания». В соответствии с разд. 1 Справочника «Рекомендации по использованию», первостепенным критерием выбора объекта-аналога является его функциональное назначение, поскольку данным справочником предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций. Таким образом, аргумент оценщика о невозможности подобрать сопоставимый по конструктиву аналог из Справочника КО-ИНВЕСТ 2016

«Общественные здания», не является обоснованием для изменения функционального использования аналога. Необходимо отметить, что выбранный аналог производственного назначения также имеет существенное расхождение по строительному объему с Объектом оценки. Справочник, из которого выбран объект-аналог в рамках затратного подхода (КО-ИНВЕСТ 2016 «Промышленные здания»), не соответствует справочнику, на основании которого Оценщиком был определен класс качества объекта оценки (КО-ИНВЕСТ 2016 «Общественные здания»), что делает расчет класса качества объекта оценки недостоверным.

Проведение расчетов в рамках затратного подхода должно осуществляться в рамках только одного справочника. При определении класса качества объекта оценки (стр. 77-87) оценщиком не учтен или учтен некорректно ряд позиций: материал стен с наружной отделкой выбран как полнотелый силикатный кирпич (по данным Технического паспорта (стр. 159), при этом материалы фотофиксации объекта оценки показывает, что стены отделаны керамическим кирпичом. Таким образом, некорректно применять данные Технического паспорта, которые очевидно не соответствуют действительности, либо необходимо привести соответствующее обоснование; материал кровли крыши выбран как «битумные на картонной основе (однослойные), рубероид, рубемаст, что обычно применяется для кровли сараев и прочих сооружений и не может использоваться для современного офисного здания; материал полов указан как ПВХ-линолеум безосновный, что не характерно для офисных зданий. Также не учтено наличие ламинатного покрытия в помещениях, о чем указано в Техническом паспорте и подтверждено фотографиями № 32, 35, 38, 39 и т.д., приведенными оценщиком в отчете по результатам осмотра

объекта оценки; в разделе «Двери внутренние и наружные» не учтено наличие металлических дверей, которое подтверждается материалами фотофиксации объекта оценки (например, фото № 52, стр. 42). Также не учтено наличие дополнительного оснащения – шлюзовые входные группы. Согласно фото № 15 на стр. 36 на входе в бизнес-центр имеются турникеты и пропускная система; в отчете отсутствуют фотографии сантехнических узлов, что не позволяет проверить корректность определения их наименования согласно таблице справочника. Отсутствие или некорректный учет вышеуказанных позиций приводит к искусственному занижению класса качества объекта оценки. При устранении указанных замечаний класс качества здания будет соответствовать уровню Standart. На стр. 23 отчета указано, что согласно Техническому паспорту по состоянию на 07.11.2006 г. год постройки оцениваемого здания – 2006 г. Однако, согласно данным программе «Google earth pro», оцениваемое здание отмечено на спутниковой карте с 2000 г. Некорректно, что часть данных принимается оценщиком в расчет по Техническому паспорту даже при видимом противоречии с результатами осмотра (как например материал наружной отделки стен), а год постройки принято решение учесть не по данным Технического паспорта. Определение физического износа здания экспертно-нормативным методом по «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. № 404, выполнено оценщиком некорректно. Определение физического износа здания в целом производится принятым в технической инвентаризации методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных

	<p>элементов, взвешенных по удельному весу восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания. Признаки физического износа устанавливаются в основном путем осмотра (визуальным способом). Однако в отчете не приведены значения диапазонов износа конструктивных элементов здания, что не дает обоснования отнесения их к градации «удовлетворительное» и приводит к необоснованности расчета износа в целом. Допущенные в рамках затратного подхода ошибки и неточности в расчетах не позволяют считать полученный результат расчета рыночной стоимости объекта оценки достоверным. Также необходимо</p>
	<p>отметить, что отчет об оценке содержит большое количество опечаток и орфографические ошибки, например: в таблице 28 «Описание объекта оценки и объектов-аналогов» (стр. 105) наименования характеристик объекта оценки не соответствует указанному значению: этажность указана равной 3078,0; коэффициент застройки – 1132,6; площадь застройки – «офисное» и т.д.; стены из «загобетона» (стр. 33) и др. что свидетельствует о низком качестве подготовки отчета об оценке в целом.</p>
<p>Рыночная стоимость, руб.</p>	<p>194000000.00</p>
<p>Рыночная стоимость, руб./кв. м</p>	<p>35783.45</p>
<p>Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %</p>	<p>10,59%</p>
<p>Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии</p>	<p>Отсутствует</p>

Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Радченко В.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская