



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

№ 116

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

Председатель Комиссии	Кононевская 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 «Технолинк ЭСТЕЙТ»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Технолинк ЭСТЕЙТ»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Технолинк ЭСТЕЙТ»
ОГРН	1077847095897
Место нахождения юридического лица	Ефимова ул., д. 4А, оф. 525, Санкт-Петербург, 190031
Представитель заявителя	Моторин Антон Олегович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001135:3330
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул. Колокольная, д 3, литера А, пом 2-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	24034969.85

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	143065.30
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 15.07.2019 №78/201/19-47351, Выписка из ЕГРН от 13.05.2019 №78/001/002/2019-57834
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 28.06.2019 № 11/02-19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	На стр. 14 отчета, а также в рамках доходного и сравнительного подходов, оценщик утверждает, что «определяет рыночную стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости земельного участка», а объектами-аналогами являются объекты капитального строительства с земельными участками (ЕОН). Однако, согласно копиям интернет-страниц, представленных в Приложении к отчету, отсутствует информация и наличие выделенного земельного участка у объектов-аналогов. В рамках сравнительного и доходного подходов оценщик вычитает величину НДС из рыночной стоимости объектов-аналогов. В копиях интернет-страниц отсутствует информация, указывающая на то, что в стоимость предложения включен НДС. В отчете отсутствует информация доказательственного характера о правомерном исключении НДС из стоимости объектов-аналогов (нарушение п. 5 ФСО № 3). В разделе 7.3 отчета «Анализ рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости города Санкт-Петербурга» (стр. 23-31) приведен

обзор рынка офисных и торговых помещений Санкт-Петербурга. Согласно приведенным в отчете данным, средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 119 500-129 500 руб./кв. м, торговых помещений - 128 500-138 500 руб./кв. м. В разделе 7.4 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект» указано, что рыночная стоимость помещений свободного назначения в Центральном районе Санкт-Петербурга варьируется от 103 712 руб./кв. м до 179 389 руб./кв. м. Рыночная стоимость Объекта оценки (71 309,52 руб./кв. м), определенная оценщиком, не попадает ни в один из представленных интервалов анализа рынка. Таким образом, сделанные в данных разделах выводы не подтверждают полученное в отчете значение рыночной стоимости Объекта оценки, а также вводят в заблуждение пользователей отчета (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 45-46 в рамках расчета корректировки на рыночные условия (торг и динамика рынка) при описании переменных в формуле расчета поправки оценщик указывает, что переменная  $S_0$  – это среднестатистическое значение стоимости земельного участка объекта оценки на дату оценки. В таблице исходных данных для расчета поправки (табл. 8.2) фигурирует показатель среднего значения арендных ставок. Вышеуказанные расхождения в описании расчета поправки вводят пользователя отчета в заблуждение (нарушение п. 5 ФСО № 3). В табл. 8.5 (стр. 49) в отношении объекта-аналога №3 вводится корректировка на общую площадь в размере 2,2%. При расчете скорректированной стоимости Объекта-аналога №3 допущена арифметическая ошибка. Согласно величине поправки, стоимость необходимо было скорректировать в сторону увеличения на

2,2% (УПРС объекта-аналога №3 после коррекции – 142 603 руб.). Однако, удельная стоимость объекта-аналога №3 скорректирована в меньшую сторону (УПРС объекта-аналога №3 после коррекции оценщиком – 116 856 руб.), что привело к занижению итогового значения рыночной стоимости объекта оценки. Корректировка на занимаемый этаж (стр. 47) вводится оценщиком относительно объекта-аналога №3 (в отчете ошибочно указан объект-аналог №4), так как согласно табл. 8.1 он расположен на первом этаже. Поправка составляет -18%. Однако, в таблице 8.5 «Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж» оценщик верно не вводит данную поправку, так как согласно копии интернет-страницы, объект-аналог №3 расположен в цоколе, как и объект оценки. Далее, на стр. 49, при расчете абсолютной валовой корректировки, оценщик ошибочно учитывает величину вышеуказанной поправки в размере 18%, тем самым увеличивая значение валовой коррекции объекта-аналога №3 и уменьшая его долю в итоговой стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода. Оценщик вводит поправки на различие между объектом оценки и объектами-аналогами (в рамках сравнительного и доходного подходов), а также принимает в расчетах процент недозагрузки площадей и величину операционных расходов на основании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. 2017 г.». Данные значения являются усредненными и отображают мнение экспертов из многих городов РФ, а, следовательно, иллюстрируют общее состояние рынков недвижимости в целом по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка недвижимости 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 разделе 7.3 отчета «Анализ рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости города Санкт-Петербурга» (стр. 23-31) представлено не было. Определение коэффициента капитализации выполнено методом кумулятивного построения (стр. 62). При этом значения премий за риск определены оценщиком экспертно. Оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным. Таким образом не соблюдено требование п. 13 ФСО № 3. оценщик при применении доходного подхода использует метод капитализации по расчетным моделям. Согласно п. 23 д) ФСО № 7 метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем. Согласно п. 23 е) ФСО № 7 структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Оценщик производит расчеты на основе номинальной ставки дисконтирования. При этом анализ

	изменения доходов в отчете отсутствует.
Рыночная стоимость, руб.	11980000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	71309.52
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	50.16%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
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**