



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

№ 120

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 1 категории отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «МАБРУК»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «МАБРУК»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «МАБРУК»
ОГРН	1037800113295
Место нахождения юридического лица	Комендантский пр., д. 11, лит. В, пом. 28-Н, Санкт-Петербург, 197227
Представитель заявителя	Каплун Яков Соломонович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0413001:6733
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 11, литера В, помещение 28-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение

Кадастровая стоимость, руб.	607069092.40
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	69189.55
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН Выписка из ЕГРН от 23.07.2019 №78/201/19-493260, Выписка из ЕГРН от 22.07.2019 №78/001/002/2019-90437
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 28.05.2019 № Н 72-Д/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. 88 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 в рамках сравнительного подхода являются объекты капитального строительства (отдельно стоящие бизнес-центры, стр. 97) с земельными участками (ЕОН). Объекты-аналоги представляют собой объекты иного сегмента рынка, что является нарушением «б» пп. 22 п. 7 ФСО №7 («в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам...»). Необходимо отметить, что согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса 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. На стр. 31-41 представлены фотографии объекта оценки, однако фотографии не имеют подписи или разбивки по этажам и назначению помещений, что затрудняет пользователю отчета процесс ознакомления с объектом оценки и его состоянием. В разделе 8.4 отчета «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки» (стр. 51-55) приведен обзор

рынка офисных зданий (бизнес-центров) Санкт-Петербурга. Согласно приведенным в отчете данным, средний уровень цен на рынке отдельно стоящих зданий составляет 56 000 - 90 000 руб./кв. м. Оценщик на стр. 55 отчета отмечает, что «Конечная рыночная стоимость объекта оценки может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами». Рыночная стоимость объекта оценки 54 992,02 руб./кв. м. не попадает в указанный диапазон, что также указывает на неправильное позиционирование объекта оценки. Таким образом, сделанные в данном разделе выводы не подтверждают полученное в отчете значение рыночной стоимости объекта оценки, а также вводят в заблуждение пользователей отчета (нарушение п. 5 ФСО № 3, «б» пп. 22 п. 7 ФСО №7). При позиционировании помещений складского назначения, входящих в состав Объекта оценки, Оценщик приводит классификацию (табл. 16, стр. 59) и относит складские помещения к низшему классу «D» (подвальные помещения или объекты ГО, неотопливаемые производственные помещения или ангары). Складские помещения объекта оценки представляют собой фактически подсобные помещения с ремонтом и всеми видами коммуникаций, что указывает на неверное позиционирование данных помещений оценщиком. Оценщик вводит поправки (поправка на площадь, состояние внутренней отделки, этаж расположения, наличие отдельного входа) на различие между объектом оценки и объектами-аналогами (в рамках сравнительного и доходного подходов), 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 мнением 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 соответствующих разделах отчета представлено не было. Поправка на дату сделки (стр. 100-101) вводится на основании аналитических рыночных данных специализированных компаний. Однако не представляется возможным воспроизвести ход расчета поправок для каждого временного периода (табл. 39). В отчете пояснения полученных величин поправок отсутствует. Корректировка на пешеходное расстояние до ближайшей станции метрополитена (стр. 103) произведена оценщиком на основании данных интернет-портала «Оценщики и эксперты» (ссылка приведена в отчете). На данном сайте представлена информация мнения экспертов относительно степени влияния близости станции метро к объектам офисной недвижимости. На сайте отсутствует информация о том какими экспертами и из каких городов была получена вышеуказанная зависимость, к тому же, результаты опроса экспертов представляют данные от 2014 года. Согласно п. 13 ФСО № 3 в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение,

	<p>определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным, однако подобного анализа оценщиком представлено не было. На стр. 106 оценщик производит расчет поправки на физическое состояние здания исходя из фактического и нормативного срока службы здания. Объекты-аналоги №№1-5 введены в эксплуатацию в 2003-2016 годах. Согласно фотографиям, представленным на копиях интернет страниц в Приложении к отчету, не имеют явных внешних признаков физического износа, как и оценки. Также для корректного определения физического износа зданий (объектов-аналогов) необходимо обладать данными об их виде конструктивной схемы, группе капитальности, проводимых капитальных и текущих ремонтах. Указанная ранее информация об объектах-аналогах в распоряжении оценщика отсутствует, следовательно, отсутствуют обоснованные основания для ввода поправки на физическое состояние. Наличие данной поправки ведет к занижению итогового значения рыночной стоимости объекта оценки. В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода и в рамках расчета арендной ставки для офисных помещений оценщик подбирает аналоги, расположенные в различных частях города, что приводит к излишним поправкам на местоположение. Суммарная абсолютная величина корректировок по второй группе элементов сравнения (стр. 109) для объекта-аналога № 1 составляет 72%, для объекта-аналога № 3 – 50%, что показывает несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7).</p>
Рыночная стоимость, руб.	482500000.00

Рыночная стоимость, руб./кв. м	54992.02
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	20.52%
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