



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

№ 121

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	Открытое акционерное общество «Центральное проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения»
Полное наименование юридического лица	Открытое акционерное общество «Центральное проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения»
Сокращенное наименование юридического лица	ОАО «ЦПКБХМ»
ОГРН	1027810292597
Место нахождения юридического лица	ул. Бумажная, дом 15, г. Санкт-Петербург, 190020
Представитель заявителя	Стрепетов Алексей Алексеевич
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта	Кузнецов Дмитрий Дмитриевич

недвижимости	
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0008007:1302
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Бумажная улица, дом 15, литера А
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	117887241.29
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	20413.73
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 23.07.2019 №78/201/19-493423, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 04.12.2012 № 78-АЖ 751944
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 24.06.2019 № 069-05/19-рн1
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Для расчетов затрат на строительство оценщиками некорректно подобраны объекты-аналоги 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. При этом, расчет функционального износа оценщики производят исходя из того, что объект оценки приспособлен под современные требования рынка: объект представляет из себя проектно-конструкторское бюро и используется под офисную функцию. Кроме того, расчет величины затрат на воспроизводство улучшений в рамках других методов затратного подхода (методы на основе Сборников УПВС, на основе типового проекта и на основе укрупненных показателей нормативных цен строительства НЦС 02-01-001-06), оценщики проводят с использованием в качестве объектов-аналогов административных зданий (стр. 101, 105, 108). Таким образом, нарушен п. 5 ФСО № 3: «Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов». При проведении расчетов в рамках затратного подхода к оценке строительный объем и высота оцениваемого здания необоснованно приняты на основании расчетов оценщиков, а не по данным технической документации на объект оценки (стр. 93). Дополнительные пояснения отсутствуют. Класс конструктивной системы объекта-аналога № 1 из Сборника Ко-Инвест «УПСС-2016. Промышленные здания» КС-6 (ограждающие конструкции — комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов) не соответствует классу конструктивной системы объекта оценки КС-1 (ограждающие конструкции — кирпич). При этом оценщики не проводят поправку на различие в конструктивных элементах данного объекта аналога и оцениваемого объекта, что делает расчет

недостоверным. В описании конструктивных элементов объекта-аналога № 2 из Сборника Ко-Инвест «УПСС-2016. Промышленные здания» удельный вес «внутренних стен, перегородок и сантехнических кабин» отсутствует, что не соответствует объемно-планировочной структуре объекта оценки — 10-ти этажному административному зданию. Корректировка на отсутствие указанных конструктивных элементов данного объекта-аналога оценщиками не проводится, что делает расчет недостоверным. При проведении расчетов неверно определены коэффициенты на региональное различие в уровне цен, что делает расчеты недостоверными: оценщики используют «Межрегиональный информационно-аналитический сборник Ко-Инвест № 101 по итогам IV кв. 2017 г.» (стр. 93), тогда как на дату оценки (01.01.2018 г.) действует ежеквартальный межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве за IV квартал 2017 г.» № 102 (далее – Бюллетень Ко-Инвест), а указанный оценщиками сборник Ко-Инвест № 101 актуален по состоянию на 01.10.2017 г., что не соответствует дате оценки. При проведении расчетов оценщики не верно определяют коэффициенты на региональное различие в уровне цен: корректирующие коэффициенты на изменение цен в строительстве для Московской области (Таблица 2.2.1 Бюллетеня Ко-Инвест) и регионально-экономический коэффициент (Таблица 8.2.1 Бюллетеня Ко-Инвест) — применены ошибочно. В соответствии с рекомендациями Бюллетеня Ко-Инвест, при применении справочников Ко-Инвест-2016, необходимо использовать корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и

сооружений из таблицы 2.2.2. При этом, показатели справочника умножаются на показатели таблицы 2.2.2 без использования региональных коэффициентов таблицы 8.2.1. В отчете на стр. 101 представлена итоговая таблица с результатами расчетов стоимости улучшений в соответствии с затратным подходом с использованием Сборников Ко-Инвест. При этом в данной таблице не приведена последовательность определения стоимости объекта оценки и соответствующие промежуточные расчеты, что является нарушением п. 8 и) ФСО № 3. Расчет величины затрат на воспроизводство объекта оценки с помощью расчета рыночной стоимости квартиры (объект-аналог из другого сегмента рынка недвижимости) является необоснованным. Нарушение п. 22 б) 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 в указанном расчете (стр. 105) без какого-либо обоснования проводятся корректировки на прибыль предпринимателя и долю земельного участка, а также на разницу в строительном объеме объекта оценки и объекта-аналога (двухкомнатной квартиры). Таким образом, нарушен п. 5 ФСО № 3: «Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена». Проведение анализа наиболее эффективного использования объекта оценки выполнено с нарушением требования п. 20 ФСО № 7. В аналитической части отчета, анализ экономики Российской Федерации, а также обзор экономики Санкт-Петербурга представлены по состоянию на май 2019 г., что не соответствует дате проведения

	оценки (01.01.2018 г.), таким образом нарушен п. 11 а) ФСО № 7. В аналитической части отчета, представлены основные ценообразующие факторы и их веса для объектов производственно-складской недвижимости (другого сегмента рынка недвижимости), таким образом нарушен п. 10 ФСО № 7. Текст отчета об оценке содержит опечатки и некорректные формулировки.
Рыночная стоимость, руб.	91513000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	15846.68
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	22.37%
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