



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

№ 123

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 «ФОРТУНА»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ФОРТУНА»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ФОРТУНА»
ОГРН	1027806081380
Место нахождения юридического лица	ул. Бабушкина, дом 111, помещение 2-Н, г. Санкт-Петербург, 193171
Представитель заявителя	Гиндин Александр Михайлович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:12:0007147:2274
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, улица Бабушкина, дом 111, литера А, помещение 2-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	90486784.24

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	65328.70
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/201/19-499639, от 27.06.2019 № 78/001/002/2019-80179
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 05.03.2019 № 139/ОН-2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Величина рыночной стоимости определялась в рамках сравнительного подхода, доходный подход использован оценщиком как поверочный. Расчет стоимости объекта оценки содержится в таблице 19 (стр.79-80), согласно которой стоимость объекта 99 597 001 руб. (71 906 руб. кв. м), что выше определенной кадастровой стоимости. В разделе 12 «Согласование результатов» на стр. 92 отчета в таблице 28 «Определение рыночной стоимости объекта оценки» стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, значится как 84 404 238 руб., итоговая рыночная стоимость с учетом округления составляет 84 400 000 руб. (именно она и фигурирует в Информационном письме, в Основных фактах и выводах). Анализ рынка (стр. 45-65) выполнен с рядом нарушений. В разделе 9.3 «Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объект оценки» помещение относят к недвижимости общественно-делового назначения в составе жилого многоквартирного дома (стр. 44). Анализ рынка содержит в себе обзор рынка торговой недвижимости, в разрезе ТЦ и ТРЦ, а также арендаторов площадей в таких объектах (стр. 45-48, 56-57). Выводы оценщика о том, что уровень цен «на коммерческие помещения торгового назначения, расположенные в Кировском</p>

районе г. Санкт-Петербург, находятся в диапазоне 78 324 – 148 215 руб., за кв. м, среднее значение 116 040 руб. за кв. м» (стр. 56), не соответствуют представленной выше таблице 12 (стр. 49-55). Кроме того, полученные результаты определения рыночной стоимости, так же, как и кадастровой, значительно ниже указанного диапазона. На стр. 56 отчета в основных выводах относительно предложений о продаже на рынке недвижимости в сегменте, необходимом для оценки объектов, оценщик выделяет ряд ценообразующих факторов для коммерческих помещений торгового назначения, ссылки на источники информации, так же, как и на протяжении всего анализа рынка, отсутствуют (нарушение п. 5 ФСО № 3). Такой анализ не дает представления о ценах и тенденциях на рынке объекта оценки, определенного Оценщиком, и вводит в заблуждение пользователей отчета (нарушение п. 5 ФСО №3 и п. 10, 11 ФСО № 7). В отчете отсутствует описание градаций внутреннего состояния отделки, в результате чего не представляется возможным понять какое состояние оценщик квалифицирует как «хорошее» (стр. 24) применительно к объекту оценки. На стр. 79 отчета в таблице 19 «Расчет стоимости объекта оценки» в графе «Состояние» у всех объектов значится «среднее состояние» (нарушение п. 5 ФСО № 3). Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки в отчете проведен с нарушением требований п. 20 ФСО №7. На стр. 74 отчета оценщик выделяет критерии отбора объектов-аналогов, среди которых торговое назначение объектов и хорошее или отличное состояние. Однако объект-аналог № 1 согласно объявлению «офисное помещение» (стр. 97). Данный объект-аналог и оцениваемый объект относятся к разным сегментам рынка и обладают отличающимися характеристиками, определяющими их стоимость (нарушение

п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Объект-аналог № 4 представляет собой «помещение с действующим крупным сетевым арендатором» (стр. 100). В отчете отсутствуют сведения об условиях договора аренды, оценщиком не проведен анализ, является ли договор аренды обременением и, если да, то какова должна быть величина корректировки. Информация, представленная в таблице 19 (стр. 79), отличается от данных, указанных в копиях интернет страниц (стр. 97-100). Так, например, состояние объекта-аналога № 1 в объявлении указано как «евростандарт из высококачественных отделочных материалов», оценщик в таблице 19 использует «среднее состояние». В объявлениях объектов-аналогов № 2 и 3 не указано состояние объектов, также отсутствуют фотографии, исходя из чего нельзя было сделать вывод о состоянии объектов – «среднее состояние» (Таблица 19). В объявлении о продаже объекта-аналога № 2 адрес указан как «пр. Обуховской обороны, д. 197», в таблице 19 в графе адрес: «Рыбацкий пр., д. 17». В отчете отсутствуют иные источники информации по объектам-аналогам кроме объявлений о продажах (нарушение п. 5 ФСО № 3). Корректировка на дату продажи (стр. 76) не проводилась, дата объявления объекта-аналога № 1 – апрель 2017, объекты-аналоги №№ 2 и 4 – август 2017, объект-аналог № 3 – ноябрь 2017. Анализ динамики цен на рынке помещений свободного назначения в многоквартирных жилых домах Санкт-Петербурга в отчете отсутствует. Скидка на торг и корректировки по второй группе элементов сравнения (стр. 75-79), аналогично с доходным подходом в рамках определения арендной ставки на стр. 84-87 отчета, проведены с использованием данных из «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного

подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Информация, приведенная в данном Справочнике, представлена мнением экспертов из многих городов и, следовательно, иллюстрирует общее состояние рынков недвижимости по городам по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка объекта оценки именно в Санкт-Петербурге. Кроме того, в справочнике для определения коэффициентов используется экспертное мнение. 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 «Обзор рынка объекта оценки» (стр. 45-65) представлено не было. Описание корректировки на этаж расположения (стр. 78, 85) не позволяет понять логику определения корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов. В отчете при описании объекта оценки отсутствует разбивка по площадям в зависимости от расположения помещения на этажах. По данным СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» 288,8 кв. м оцениваемого объекта расположено в подвальном этаже (21% площади) и 1 096.3 кв. м (79% площади) на первом этаже, что не совпадает с данными, использованными Оценщиком в расчетах (10% и 90% соответственно). Объект-аналог № 4 для определения арендной платы согласно объявлению «торговое помещение в бизнес-центр класса В» (стр. 104). Указанный объект-аналог и оцениваемый объект относятся к разным сегментам рынка и обладают отличающимися характеристиками, определяющими их стоимость (нарушение п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Информация, представленная в таблице 20 (стр. 83),

отличается от данных, указанных в копиях интернет страниц (стр. 101-104). Так, например, состояние объекта-аналога № 1 в объявлении указано как «ремонт под чистовую», оценщик в таблице 20 использует «среднее состояние». В объявлении объекта-аналога № 3 состояние значится как «предчистовая отделка», в таблице 20 – «среднее состояние». Ни в одном объявлении о продаже не сказано включены ли коммунальные услуги и НДС в арендную плату, однако оценщик вычитает из арендной ставки всех объектов-аналогов НДС. В отчете отсутствуют иные источники информации по объектам-аналогам кроме объявлений о продажах (нарушение п. 5 ФСО № 3). Корректировка на дату продажи (стр. 85) не проводилась, дата объявления объекта-аналога № 1 – ноябрь 2016, объект-аналог № 2 – апрель 2017, объект-аналог № 3 – май 2016, объект-аналог № 4 – июнь 2016. Анализ динамики арендных ставок на рынке помещений свободного назначения в многоквартирных жилых домах Санкт-Петербурга в отчете отсутствует. Потери от недозагрузки приняты на уровне 4,9% согласно данным аналитического обзора, проведенного консалтинговой компанией NaiVesag, выполненного в отношении ТК, ТРЦ и проч. (стр. 88). На стр. 88 отчета указано, что расходы на управление рассчитаны по формуле: «Действительный Валовой Доход*7,5%» со ссылкой на «данные ГУИОН», однако ни наименования конкретного документа, ни копий этого документа не приложено (нарушение п. 5 ФСО № 3). Риск низкой ликвидности определен на основании данных о рыночной экспозиции (6 мес.) из Сборника рыночных корректировок СРК – 2016 (стр. 56), однако сами материалы, подтверждающие правильность определения срока экспозиции, отсутствуют в отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3). Согласно таблице 25 (стр. 90) коэффициент капитализации составляет 11,3%, как

	источник информации представлена нерабочая ссылка http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2018/rus/investment_spb_h1_2018_rus.pdf?la=ru-RU , которая дает доступ к домашней странице сайта Colliers International, копии интернет страницы не представлены (нарушение п. 5 ФСО № 3)
Рыночная стоимость, руб.	84400000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	60934.23
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	6.73%
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