



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

№ 125

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 «Калифорния»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Калифорния»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Калифорния»
ОГРН	1177847097273
Место нахождения юридического лица	ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, комната 8, г. Санкт-Петербург, 198095
Представители заявителя	Корешова Альбина Викторовна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Ловков Александр Борисович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:13:0007309:3026
Адрес и (или) место	г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом

нахождения объекта недвижимости	28/32, литера М
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	19502883,52
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	23264,80
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 26.02.2019 № 78/201/19-144915, от 25.02.2019 № 78/001/002/2019-23149
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 16.07.2019 № 43/43
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Описание объекта оценки (раздел 8.4, стр. 21) произведено без указания перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (нарушение п. 5, 8 ж ФСО №3). Износ согласно Техническому паспорту от 15.03.2007 года составляет 32%, 43%, 40% (стр. 109, 111, 112), в описании указано 39% без пояснений (стр. 21). При этом в расчетах доходным и сравнительным подходом состояние объекта оценки указано, как удовлетворительное. Анализ рынка объекта оценки произведен с нарушением п. 11 ФСО №7 (стр. 31-33), не информативен, не содержит ссылки на источники информации, которые подтверждают уровень цен на рынке объекта оценки. Отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с сопоставимыми объектами для проведения сравнительного подхода, об арендных ставках для расчетов доходным подходом, подтверждающие правильность полученных результатов. Не представлен анализ рынка земельных участков под производственно-складскую функцию, при этом рыночная стоимость земельного участка определяется</p>

В рамках сравнительного подхода (нарушение п. 10 ФСО №7). В рамках расчета по определению величины затрат на создание объекта оценки (стр. 41) оценщик использует справочник Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ (Промышленные здания 2017) и выбирает объект-аналог «Котельные», класс конструктивной системы КС-4, объем 30 000 куб. м, который полностью не соответствует оцениваемому объекту по вышеуказанным характеристикам (выяснено путем проверки аналога по сборнику). Кроме того, согласно сведениям Технического паспорта от 15.03.2007 года объект представляет собой многофункциональное здание: трансформаторная подстанция, склад готовой продукции и упаковки. В отчете не представлено подробное описание объекта оценки с учетом его функционального использования, отсутствует достаточное количество фотографий (стр. 23), что не позволяет достоверно определить соотношение площадей/объемов здания по функциям (нарушение п. 10 ФСО №1, п. 5 ФСО №3). Целесообразно проводить подбор аналогов согласно функциональному назначению каждой части здания. Нарушена методика определения регионально-экономической поправки и корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве, следовательно, некорректно определена стоимость замещения в рамках затратного подхода. Подробное описание расчета представлено на стр. 44 справочника Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ (Складские здания и сооружения, 2017). Срок строительства здания склада площадью 838,3 кв. м равный 12 месяцам (стр. 41) представляется завышенным. Корректная ссылка с указанием номера таблицы и объекта на СНиП 1.04.03-85* отсутствует (нарушение п. 11 ФСО №3).

Кроме того, в СНиП не содержится информация о сроках проведения проектно-изыскательных работ и согласований, которые также учитываются при определении срока строительства. Отсутствует ссылка с указанием номера страницы со значением расчетной ставки дисконтирования для аналогичных зданий и сооружений в размере 13% (стр. 41) в Учебнике «Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)» под ред. В. И. Кошкина. – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002 (нарушение п. 11 ФСО №3). Учебник издан в 2002 году и содержит неактуальные на дату оценки данные. Вместе с этим в анализе рынка объекта оценки не представлен анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов на дату оценки (нарушение п. 11 г ФСО №7). Расчет полученного значения физического износа в размере 39% (стр. 43) не представлен в отчете. Недостаточное количество фотографий не позволяет проверить правильность полученного значения. В рамках сравнительного подхода при описании объекта-аналога №2 (табл. №14) оценщик указывает, что подъезд к земельному участку осуществляется через соседние участки. На копии интернет-страницы (стр. 45) представлена не полная информация, указанная в объявлении. Согласно ссылке на объявление, данный земельный участок расположен на первой линии и имеет отдельный заезд с основной улицы (рис. 1). В отчете описание местоположения объекта-аналога №2 (ул. Софийская, 94) указано неверно, тем самым оценщик вводит в заблуждение пользователя отчета об оценке (нарушение п. 5 ФСО №3). Объект оценки расположен во Фрунзенском районе в непосредственной близости станции метро «Обводный канал». Все четыре объекта-аналога значительно удалены от объекта оценки. Объекты-аналоги №№ 1,4 расположены на окраине города. Объекты-аналоги №№ 2,3

расположены за пределами КАД. Оценщик не вводит поправку на местоположение, объясняя это тем, что объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной части города, в сходных условиях местоположения (стр. 54), что ведет к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки. Корректировки на торг, передаваемые имущественные права, расположение относительно автомагистралей, наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, свободного подъезда (стр. 53-56) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Части 1 и 2» под редакцией Лейфера Л.А., что является неоправданным, поскольку, 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 анализе рынка представлено не было. Корректировка на условия рынка (дату продажи) проведена с использованием индекса инфляции, который отражает среднемесячный темп роста потребительских цен на товары и услуги (стр. 54) и не отражает изменение уровня цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга. Также для объяснения способа введения данной корректировки, оценщик опирается на статью 2008 года о

влияние инфляции на рынок недвижимости. С 2008 по 2018 год произошли значительные изменения как в социально-экономической сфере России и Санкт-Петербурга, так и на рынке недвижимости. Корректировка на общую площадь (стр. 55-56) вводится оценщиком по методике, разработанной компанией «ФБК», изложенной в справочнике Волновой В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом». Изложение метода приведено в «Инструкции № 1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом» ООО «ФБК». Данная инструкция отсутствует в свободном доступе, что не дает пользователю Отчета воспроизвести расчет поправки на площадь. Кроме того, в данной методике используется коэффициент торможения, который согласно вышеуказанной инструкции принимается в размере -0,03516 и рассчитан для прочих субъектов РФ (за исключением г. Москва). Следовательно, данный показатель отражает состояние рынков недвижимости по городам по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка объекта оценки именно в Санкт-Петербурге. На стр. 50,56 отчета оценщик вводит понижающую поправку в размере 18% для объектов-аналогов №№ 1,3,4 на наличие свободного подъезда, указывая что подъезд к Объекту оценки осуществляется через соседние участки. Однако к объекту оценки имеется прямой доступ с ул. Курская. Данная поправка ведет к занижению итогового результата оценки. Также в копиях интернет страниц объектов-аналогов №№ 1,3,4 (стр. 44, 46, 47) не представлено подробное описание расположения земельных участков с указанием точного адреса. Следовательно, не представляется возможным достоверно оценить необходимость корректировки по данному параметру. Оценщик не вводит поправку на наличие построек на земельных

участках (стр. 56). Однако согласно копии интернет-страницы объекта-аналога №1 (стр. 44) на земельном участке расположены временные постройки в виде двух холодных ангаров. По данным объявления известно, что на земельный участок у аналога №1 имеется право аренды на 49 лет (стр. 59). У аналога №3 (стр. 61) данная информация в объявлении не представлена. В игнорирование данных фактов оценщик в расчетах без пояснений принимает, что на данные объекты передается право собственности (нарушение п. 5 ФСО №3). Для расчета поправки на дату предложения (стр. 69) оценщик использует индексы изменения цен на строительные-монтажные работы, не проводя анализ соответствия применяемой корректировки изменению цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга (нарушен п. 13 ФСО № 3). Корректировки на торг, передаваемые имущественные права, местоположение, общая площадь, материал стен (стр. 68-71) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., что является неоправданным, поскольку, 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 анализе рынка представлено не было. Объект оценки расположен во Фрунзенском районе в непосредственной близости станции метро «Обводный канал». Аналоги расположены в Ленинградской области, в Колпино, на пр. Ветеранов, на ул. Трефолева. Описание корректировки на местоположение (стр. 69-70) не позволяет понять логику определения корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов. Для аналогов были применены неверные корректировки, в результате которых произошло искажение проводимой поправки и занижение результата оценки. Полученный результат в рамках сравнительного подхода не соотносится с диапазоном, представленным в анализе рынка объекта оценки (стр. 33). Рыночная стоимость объекта оценки составила 9562,39 руб./кв. м, диапазон рыночной стоимости в обзоре рынка составил 31 000 – 53 000 руб./кв. м, что в 3 раза выше полученного значения (с учетом приведения к нижней границы вышеуказанного диапазона). В рамках доходного подхода цены предложений по аренде в объявлениях не соответствуют арендным ставкам, принятым к расчетам в рамках доходного подхода. Оценщик уменьшает годовую арендную ставку из объявления на величину 323,33 руб./кв. м у аналогов № 1, 3, 4 (стр. 77-80). В данной статье тариф на отопления принят «гипотетически», что не отражает реальную рыночную стоимость данной услуги, и, следовательно, не может быть использован в расчетах (нарушение п. 5 ФСО №3). Не обоснован принятый оценщиком класс качества производственно-складских помещений, указанный в Таблице 23 (стр. 81). Проверка аналогов при переходе по интернет-ссылке показала, что аналог №4 находится в удовлетворительном состоянии, корректировка в размере -18% не требуется

	(нарушение п. 5 ФСО №3). Полученный результат оценки арендной ставки в рамках доходного подхода не соотносится с диапазоном, представленным в анализе рынка объекта оценки (стр. 33). Рыночная стоимость объекта оценки составила 195,88 руб./кв.м, диапазон рыночной стоимости в обзоре рынка составил 250 – 450 руб./кв. м. Неверно учтена арендопригодная площадь, которая без обоснований включает площади, относящиеся к трансформаторной подстанции (стр. 89). При определении рыночной стоимости доходным подходом оценщик не выделил земельную составляющую
Рыночная стоимость, руб.	985000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	11853.19
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	17.29%
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