



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

№ 126

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 «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	78:13:0007309:3022
Адрес и (или) место	г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом

нахождения объекта недвижимости	28/32, литера 3
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	22160641.10
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	15843.74
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 26.02.2019 № 78/201/19-150765, от 25.02.2019 № 78/001/002/2019-23624
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 16.07.2019 № 43/38
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В таблице №9 «Описание земельного участка» на стр. 9 представлено описание участка, на котором не расположен объект оценки. Объект оценки расположен на земельном участке с кадастровым номером 78:13:0007309:15 (г. Санкт-Петербург, улица Курская, дом 28/32, литера Б), имеющем соответственно иные характеристики. Требуется пояснения. Нарушение п. 5, 8 ж ФСО №3. Описание объекта оценки (раздел 8.4, стр. 21) произведено без указания перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта. Износ согласно Техническому паспорту от 15.03.2007 года составляет 35%, 25% (стр. 114, 116), в описании указано 44% 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. 36-38), 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 в рамках сравнительного подхода (нарушение п. 10 ФСО №7). В рамках расчета по определению величины затрат на создание объекта оценки (стр. 46) 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 не соответствует оцениваемому объекту по вышеуказанным характеристикам. Кроме того, согласно сведениям Технического паспорта от 15.03.2007 года объект представляет собой многофункциональное здание: котельная, гараж. В отчете не представлено подробное описание объекта оценки с учётом его функционального использования, 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). Корректная ссылка с указанием номера таблицы и объекта на СНиП 1.04.03-85*, согласно которым определяется срок

строительства объекта длительностью 12 мес., 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. 46) 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 44% (стр. 48) не представлен в отчете. В рамках сравнительного подхода оценка земельного участка проведена по характеристикам участка, который не относится к объекту оценки (имеет иные адрес, кадастровый номер, значения ценообразующих факторов) (нарушение п. 5 ФСО №3). При описании объекта-аналога №2 (табл. №14) оценщик указывает, что подъезд к земельному участку осуществляется через соседние участки. На копии интернет-страницы (стр. 52) 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. 61), 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. 59-62) 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. 61) 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 влиянии 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. 61-62) вводится оценщиком по методике, изложенной в статье Власова А. Д. «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость), по формуле $K_s = \ln(S_o) / \ln(S_i)$, где S_o - площадь оцениваемого земельного участка (кв. м). Согласно данной статье, S_o - площадь земельного участка, принятая за базовую (а именно 100 000 кв. м). Следовательно, приведено неверное описание формулы для расчета поправки на площадь. 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. 50, 52, 53) 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. 62). Однако согласно копии интернет-страницы объекта-аналога №1 (стр. 50) 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. 65). У аналога №3 (стр. 67) 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. 75) 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). Аналогично замечанию № 12 корректировки на торг, передаваемые имущественные права, местоположение, общая площадь, материал стен (стр. 74-77) 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. 75-76) 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. 37). Рыночная стоимость объекта оценки составила 9 187,33 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 исходя из фактического использования объекта (стр. 21) в качестве котельной производственного корпуса, а также планировки, состояния внутренней отделки, применение доходного подхода к оценке в отчете с использованием аналогов складской функции не обосновано, в том числе индикативно. Часть объекта оценки является гаражом, доходный подход возможно применить только к данным площадям, однако в Таблице 10 «Описание здания» оценщиком не представлена информация о данной части здания, ее фактическом использовании, а также фотографии гаража (нарушение п. 5 ФСО №3, п. 23 а ФСО №7). 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. 83-86). 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. 87). Аналогично замечанию № 18 для расчета поправки на дату предложения (стр. 92) оценщик использует индексы изменения цен на строительно-монтажные работы, не проводя анализ соответствия применяемой корректировки изменению цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга (нарушен п. 13 ФСО № 3). Аналогично замечаниям № 12, 19 корректировки на торг, общую площадь, физическое состояние (стр. 91-93) 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. 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. 37). Рыночная стоимость объекта оценки составила 164,26 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 котельной (стр. 95). При определении рыночной стоимости доходным подходом оценщик не выделил земельную составляющую
Рыночная стоимость, руб.	13050000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	9330.09
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	41.11%
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