



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)**

03.09.2019

№ 172

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 1

|  |  |
|--|--|
| Председатель Комиссии  | Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга  |
| Секретарь Комиссии   | Тикунова Дарина Владимировна – начальник 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 саморегулируемой организации оценщиков   | Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»   |
| Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке | Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»   |
| Представитель Управления Федеральной службы  | Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель  |

|   |   |
|---|---|
| государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу | и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу   |
| 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         | Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки 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   | Отсутствуют   |
| Кадастровый номер объекта недвижимости                                  | 78:13:0007309:3418  |
| Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости                     | Санкт-Петербург, ул Курская, д 28/32, литера Ж, пом 1-Н   |
| Вид объекта недвижимости  | нежилое помещение   |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 2416048.30  |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м                                       | 14245.57  |
| Основания подачи заявления об оспаривании                               | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости  |
| Документы, предоставленные  | Выписка из ЕГРН от 27.02.2019   |

|   |   |
|---|---|
| заявителем  | № 78/201/19-152044, от 26.02.2019<br>№ 78/001/002/2019-23605  |
| Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости   | От 23.07.2019 № 43/36   |
| Дата определения рыночной стоимости   | 01.01.2018  |
| Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости | <p>На стр. 20-21 отчета оценщик позиционирует объект на рынке с точки зрения спроса и предложения, но не делает выводов о сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект, что является нарушением пп. «б» п. 11 ФСО № 7. Анализ рынка содержит информацию о рынке офисной, торговой и складской недвижимости, причем анализ рынка складской недвижимости описывает в большей степени общее положение данного сегмента рынка в разрезе built-to-suit (стр. 33-34 отчета), тогда как объектом оценки является нежилое помещение производственно-складского назначения в нежилом здании. 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 ФСО № 7). Также в анализе рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости, близкими по своим экономическим характеристикам к объекту оценки, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (нарушение пп. «в», «г» п. 11 ФСО № 7). Вывод оценщика о том, что цены «на объекты складской недвижимости находились в диапазоне от 31 тыс. руб. до 53 тыс. руб./кв. м, а арендные ставки – в диапазоне – 250 руб./кв. м в месяц до 450 руб./кв. м в месяц» (стр. 31 отчета), не подтвержден представленным анализом рынка (стр. 30-32 отчета), что является нарушением п. 5</p> |

ФСО № 3. Кроме того, полученные результаты определения рыночной стоимости, также как и кадастровой, значительно ниже указанного диапазона. В качестве аналогов для проведения сравнительного подхода оценщик без пояснений и корректно проведенных поправок подбирает объекты-аналоги, не сопоставимые по своим ценообразующим факторам объекту оценки. Объект-аналог № 1 универсальное (свободного назначения) помещение, расположенное в жилом доме рядом с метро, предлагаемое к продаже вместе с арендаторами (то есть по факту продается арендный бизнес, из объявления о продаже видно, что помещение занимает парикмахерская/салон красоты) (стр. 39 отчета), объект-аналог № 3 представляет собой коммерческое (свободного назначения) помещение, расположенное в здании многоэтажного паркинга на красной линии жилого квартала (стр. 41 отчета). Объект-аналог № 4 (стр. 42 отчета) представляет собой производственно-складское здание площадью 417 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 880 кв. м (то есть к продаже предлагается здание и земельный участок). Данные объекты-аналоги 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). Корректировка на функциональное назначение отсутствует. Объекты-аналоги в рамках сравнительного подхода и при определении арендной ставки доходным подходом расположены на значительном удалении от оцениваемого объекта (в других районах города). Информация, представленная в таблице 14 (стр. 43 отчета), существенно отличается от данных, указанных в копиях интернет страниц (стр. 39-40 отчета). Так, например, состояние объекта-аналога № 1 в

объявлении указано как «евроремонт», оценщик в таблице 14 использует «хорошее», этаж расположения в объявлении указан как «подвал», в таблице 14 – «надземная часть». Объект-аналог № 2 является «производственным, складским» помещением, в таблице 14 – «универсальным». Площадь объекта-аналога № 4 в таблице 14 указана 880 кв. м, функциональное назначение – «универсальное», в объявлении о продаже функциональное назначение указано как «производственно-складское», площадь – 417 кв. м. В отчете отсутствуют иные источники информации по объектам-аналогам кроме объявлений о продажах, оценщик отмечает, что информация по объектам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками и их представителями, но не указывает ни контактных данных этих лиц, ни перечень заданных им вопросов, ни полученной в ходе интервью информации (нарушение п. 5 ФСО № 3). Корректировка на условия рынка (дату продажи) проведена с использованием индекса инфляции (цен на потребительские товары и услуги) (стр. 49-50 отчета, стр. 67 отчета при реализации доходного подхода), который не отражает изменение уровня цен (арендных ставок) на рынке производственно-складских помещений Санкт-Петербурга. Анализ динамики цен и арендных ставок на рынке производственно-складских помещений Санкт-Петербурга в отчете отсутствует. Скидка на торг (стр. 48 отчета) и корректировки по второй группе элементов сравнения (стр. 49-50 отчета), аналогично с доходным подходом в рамках определения арендной ставки на стр. 66-68 отчета и стр. 70 отчета при определении величины операционных расходов, 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. 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 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. 30-32 отчета) представлено не было. Описание корректировки на местоположение (стр. 50 отчета) не позволяет понять логику определения корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов. Все объекты-аналоги отнесены по местоположению к центрам административных районов, однако описание административных районов и определение их центров отсутствует в отчете. Площадь оцениваемого объекта составляет 169,6 кв. м, в то время как объектов-аналогов – от 309 до 1650 кв. м. Объекты-аналоги не сопоставимы с объектом оценки по данному фактору. Нарушено требование п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7. Корректировка на физическое состояние проведена с использованием «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под

редакцией Лейфера Л.А., согласно которому не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. При сопоставлении оцениваемого объекта в неудовлетворительном состоянии с объектами-аналогами в хорошем состоянии корректировка составила 43% при определении рыночной стоимости сравнительным подходом и 42% при реализации доходного подхода. Рекомендации используемого справочника не учтены. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок достигает 50,91%, а различие между минимальным и максимальным значением после проведения корректировок – 2 раза, что иллюстрирует некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Полученное значение в рамках сравнительного подхода в размере 11 012,06 руб./кв. м не соответствует диапазону, представленному в анализе рынка офисной и торговой недвижимости на стр. 31, – 31 000-53 000 руб./кв. м. При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке риск низкой ликвидности определен на основании данных о рыночной экспозиции (6 мес.) из Сборника рыночных корректировок СРК – 2016 (стр. 54 отчета), однако сами материалы, подтверждающие правильность определения срока экспозиции, отсутствуют в отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3). Некорректно указано состояние объектов-аналогов №1, 4 (стр. 63). Проверка копий объявлений показала, что указанные объекты имеют удовлетворительное состояние. Следовательно, корректировка применена с ошибками, результат оценки арендной

|  |  |
|--|--|
|  | <p>ставки занижен. Исходя из описания местоположения аналогов и корректировки по местоположению (стр. 67-68 отчета) необходимо провести поправки для подобранных аналогов, однако в расчете без пояснений данная поправка составила 0% (стр. 63). Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок достигает 49,17%, что иллюстрирует некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Полученное значение арендной ставки в рамках доходного подхода в размере 138,91 руб./кв. м в мес не соответствует диапазону, представленному в анализе рынка офисной и торговой недвижимости на стр. 31, – 250-450 руб./кв. м в мес.</p> |
| Рыночная стоимость, руб.                           | 1843000.00   |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м                     | 10866.75   |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | 23.72%   |
| Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии  | Отсутствует  |
| Результат голосования                              | За – 0;<br>Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)  |
| Решение, принятое членами Комиссии                 | Отклонить заявление  |

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**