



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

№ 173

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 государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной 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	78:13:0007309:3420
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Курская, д 28/32, литера Ж, пом 2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	28346998.40

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	24022.88
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 27.02.2019 № 78/201/19-1520747, от 26.02.2019 № 78/001/002/2019-23610
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 25.07.2019 № 43/37
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	На стр. 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. 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). В качестве аналогов для проведения сравнительного подхода оценщик без пояснений и корректно проведенных поправок подбирает встроенные нежилые помещения в жилых домах, расположенных в разных частях города Санкт-Петербурга (Кировский, Выборгский районы), в том числе в г. Колпино, которые не соответствуют объекту оценки по основным ценообразующим факторам для офисных объектов: типу объекта, площади (98-260 кв.м), этажу (3 из 4 аналогов расположены в подвале), высоте потолков (2,1-4 м), типу входа и иным характеристикам. Нарушение п. 10 ФСО

№1, п. 22 б, в ФСО №7. Корректировки на торг, местоположение, расстояние до метро, общую площадь, этаж расположения, наличие отдельного входа, физическое состояние (стр. 46-49) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая 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. Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки). Для расчета поправки на дату предложения (стр. 47) 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). Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки). Описание корректировки на

местоположение (стр. 52 отчета) не позволяет понять логику определения корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов. Отсутствует описание и приведенные обоснования при присвоении объектам той или иной градации. Требуется пояснения. Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки). При переходе по интернет-ссылке по Аналогу №1 было выяснено, что он расположен не в цоколе (как указано в табл. 15, стр. 48), а в подвале. Некорректное присвоение градации этажа приводит к занижению результата оценки. Согласно описанию здания размещения объекта оценки (стр. 20) оценщиком указан ориентировочный процент износа здания 40%, однако при указании градаций в корректировке «Физическое состояние» объекту оценки необоснованно присвоено неудовлетворительное состояние. Кроме того, в копиях интернет-страниц не содержится сведений о физическом состоянии аналогов и зданий их размещения, следовательно, присвоенные градации по данной корректировке для аналогов не подтверждены и не могут быть использованы при проведении расчетов. Кроме того, размер данной корректировки достигает 42% в сторону понижения (нарушение п. 5 ФСО №3). Также оценщиком не было учтено требование использованного при проведении данной корректировки Справочника оценщика недвижимости-2018 под ред. Лейфера Л.А., согласно которому не рекомендуется использовать данные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки). Диапазон цен объектов-

	<p>аналогов после проведения корректировок достигает 64,93%, 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 13 022,73 руб./кв.м не соответствует диапазону, представленному в анализе рынка офисной и торговой недвижимости на стр. 32, – 45 000-120 000 руб./кв.м. Риск низкой ликвидности определен на основании данных о рыночной экспозиции (6 мес.) из Сборника рыночных корректировок СРК – 2016 (стр. 57 отчета), однако сами материалы, подтверждающие правильность определения срока экспозиции, отсутствуют в отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3). При определении арендной ставки у аналогов указана площадь, не соответствующая данным объявлений (стр. 60-63). Следовательно, корректировка по площади применена с ошибками. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок достигает 68,52%, 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 146 руб./кв.м в мес не соответствует диапазону, представленному в анализе рынка офисной и торговой недвижимости на стр. 32, – 600-1353 руб./кв.м в мес. Уровень недозагрузки в размере 12,6% не обоснован (стр. 73).</p>
Рыночная стоимость, руб.	14902000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	12628.81
Разница между кадастровой	47.43%

и рыночной стоимостью, %	
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская