



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

№ 174

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 Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель 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 «Прима»
Полное наименование юридического лица		Общество с ограниченной ответственностью «Прима»
Сокращенное наименование юридического лица		ООО «Прима»
ОГРН		1037800109346
Место нахождения юридического лица		ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, г. Санкт-Петербург, 198099
Представители заявителя		Отсутствуют
Кадастровый номер объекта недвижимости		78:12:0633702:1184
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости		Санкт-Петербург, пр-кт Большевиков, д 38, корп 5, литера А, пом 1-Н
Вид объекта недвижимости		нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.		17546395.55
Кадастровая стоимость, руб./кв. м		141846.37

Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 26.02.2019 № 78/201/19-144849, от 25.02.2019 № 78/001/002/2019-22946
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 05.08.2019 № 43/23
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Даты предложения подобранных оценщиком объектов-аналогов имеют существенное отклонение от даты оценки (разница составляет до 2-х лет). Корректировка на дату сделки проведена оценщиком на основании анализа динамики цен на строительно-монтажные работы (далее – СМР) (на основании справочников Ко-Инвест №№ 97–102). При этом оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным. Анализ цен на СМР не логично для оценки встроенного помещения. Информация о динамике изменения цен на встроенные помещения торгово-офисного назначения за два года, предшествующие дате оценки, в отчете не представлена. Таким образом не соблюдено требование п. 10 ФСО № 3. В аналитической части отчета об оценке (стр. 32, 34) указан диапазон среднего уровня цен на рынке встроенных помещений офисного назначения от 119 500 до 129 500 руб./кв. м. Значение нижней границы данного интервала на соответствует значению, приведенному в рамках сравнительного подхода на стр. 44-45, где диапазон цен указан от 60 484 до 129 702 руб./кв. м. На стр. 42-44 отчет приведена таблица, содержащая сведения о доступных оценщику рыночных данных, из которых выбраны объекты-аналоги для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода.</p>

Не обосновано исключение из расчета сведений по аналогам (строки таблицы № 7, 9-11), которым также сопоставимы по основным характеристикам с объектом оценки, но имеют более высокие цены предложения, что ведет к искусственному занижению итогового результата расчета стоимости объекта оценки. Оценщик проводит корректировку на расстояние от объектов-аналогов до метро на основании данных таблицы 69 Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Под ред. Лейфера Л.А. Для объектов-аналогов № 1, 2, 3 оценщик использует одинаковое значение корректировки в 21%, которое согласно справочнику, отражает отношению удельной цены объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро к удельной цене такого же объекта, расположенного менее, чем в 10 минутах ходьбы от станции метро. При этом согласно данным Яндекс-карты расстояние от объекта-аналога № 2 до метро составляет 14 минут, а от объекта-аналога № 3 – 16 минут. Таким образом, корректировка по данному фактору для аналогов № 2 и 3 произведена неверно. Допущена техническая ошибка при проведении корректировки по фактору «состояние отделки» по объекту-аналогу № 3: состояние отделки указано аналогичным объекту оценки, процентное значение корректировки указано равным 0, при этом ошибочно проведена абсолютная корректировка, равная -3240 руб./кв. м, приводящая к занижению цены данного аналога. По итогам проведенных корректировок оценщиком приведены значения общей чистой коррекции по объектам-аналогам, значение которой варьируется от -3 до -24%. При наличии такой существенной разницы логичнее

рассчитывать итоговую стоимость объекта оценки как средневзвешенную с учетом степени отличия аналогов от объекта оценки, а не среднее арифметическое цен аналогов. Оценщик заменил состав объектов-аналогов для расчета ставки аренды в рамках доходного подхода. При этом в таблице описания объектов-аналогов № 22 (стр. 67) и далее в расчетах (стр. 68-70) значения площадей предлагаемых в аренду помещений взято не в соответствии с данными новых объявлений, а ошибочно скопированы из расчетной таблицы предыдущей версии отчета об оценке. Таким образом, исходные данные для расчета сильно искажены. Отсутствие корректировки на площадь в новом расчете не обосновано, поскольку новая выборка аналогов имеет более существенное расхождение и отклонение от объекта оценки по площади, чем в предыдущей версии отчета. Диапазон площади новых аналогов составляет от 46 до 425 кв. м, что требует проведения корректировки. Подобранный для расчета ставки аренды объект-аналог №3 не сопоставим с объектом оценки, поскольку предлагается как склад-офис, имеет часть помещений (80 кв. м) без окон только под складскую функцию, расположен на огороженной территории. Площадь аналога почти в 4 раза больше, чем у объекта оценки. В расчетах отсутствует корректировка на дату предложения, в то время как в расчет приняты сведения на начало 2017 года. Актуальность данных объявлений на дату оценки не подтверждена. На стр. 72 в обосновании приведенных корректировок указано, что корректировка на доступ к объекту не проводилась, так как все объекты имеют свободный доступ. Однако в расчетной таблице на стр. 69 для объекта-аналога № 3 введена корректировка в 25% по данному фактору. Значение корректировки в отчете

	<p>не обосновано и противоречит описанию расчета. На стр. 72 в обосновании приведенных корректировок указано, что корректировка на тип входа в объект не проводилась, так как все объекты имеют отдельный вход. Однако в расчетной таблице на стр. 69 для объектов-аналогов № 1 и 3 введены корректировки в размере 13% по данному фактору. Значение корректировки в отчете не обосновано и противоречит описанию расчета и данным таблицы описания аналогов, а также логике. В тексте отчета в ходе устранения замечания относительно определения величины недозагрузки площадей арендаторами оценщиком приведено новое обоснование, по итогам которого недозагрузка офисного встроенного помещения составляет 8% (стр. 73 отчета). Однако далее в расчете рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации (таблица № 25, стр. 74) оценщиком взято значение недозагрузки из предыдущей версии отчета об оценке, которое составляло 12,6%. Таким образом, имеет место техническая ошибка в расчете.</p>
Рыночная стоимость, руб.	7784000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	62926.43
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	55.64%
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

Д.В. Тикунова, (812) 241-55-10