



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

№ 175

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 государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	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 «ХПО»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ХПО»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ХПО»
ОГРН	1177847058245
Место нахождения юридического лица	Парк Александровский, д. 4, лит. А, ком. 91, Санкт-Петербург, 197198
Представители заявителя	Отсутствуют
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001057:3277
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 19-21, литера А, помещение 1ЛК, 2ЛК, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н, 26-Н, 27-Н, 28-Н, 29-Н, 30-Н, 31-Н, 32-Н, 33-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	179616245.39

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	76824.74
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.02.2019 №78/201/19-140953, Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002/2019-22407
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 05.08.2019 № 43/6
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В разделе «Гостиничная недвижимость» приведен обзор рынка качественных гостиниц Санкт-Петербурга категории 3–5*, а также мини-гостиниц, что не соответствует расчетной части отчета, в которой определение рыночной стоимости объекта оценки производится с точки зрения встроенного нежилого помещения в жилом доме. В отчете не проведено позиционирование Объекта оценки в сегменте рынка гостиничной недвижимости, что является нарушением п. 11 б ФСО № 7. Также в приведенном обзоре рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, что является нарушением п. 11 в ФСО № 7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки в отчете проведен без учета требований п. 20 ФСО №7. Объект оценки представляет собой действующую гостиницу. Вариант использования объекта оценки в соответствии с видом его фактического использования — посуточная сдача в аренду номерного фонда, а также дополнительные доходы от функционирования гостиницы (ресторан, конференц-зал) с учетом расходов, связанных с обслуживанием номерного фонда и гостиницы в целом, — в отчете не проанализирован. На стр. 40 отчета

оценщик утверждает, что возможность получения дополнительных доходов от функционирования гостиницы (ресторан, конференц-зал и т. п.) не рассматривалась ввиду отсутствия технической возможности для оказания соответствующих услуг, что не соответствует фактическому использованию оцениваемого объекта. Так, в открытом доступе в сети Интернет, на сайте гостиницы «Астерия» (<https://www.asteria.ru>), представлены фотоматериалы помещений ресторана с видом на наб. р. Фонтанки, а также помещений конференц-зала. В рамках раздела 13.2.2. отчета «Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов», на стр. 47 представлен диапазон средних цен предложений по продаже объектов гостиничной недвижимости, расположенных в Санкт-Петербурге, составляющий от 10 700 руб./кв. м до 305 556 руб./кв. м. Существенный разрыв крайних значений указанного диапазона (более чем в 28 раз) вводит в заблуждение Пользователей отчета об оценке, что является нарушением п. 5 ФСО № 3. При проведении корректировок в рамках сравнительного подхода оценщик определяет корректировку на условия сделки (скидка на торг) по данным другого рынка – рынка торгово-офисной недвижимости (стр. 55 отчета), что делает расчет необоснованным. Данное замечание аналогично для расчета ставки аренды оцениваемого объекта в рамках доходного подхода (стр. 71 отчета). При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода оценщик необоснованно не определяет корректировку на условия рынка (дату продажи) и утверждает, что все предложения по объектам-аналогам, представленные по состоянию на апрель-

май 2017 г., актуальны на дату оценки (01.01.2018 г.). Подобранные объекты-аналоги не сопоставимы по количественным и качественным характеристикам с оцениваемым объектом: Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения общей площадью 2 338,0 кв. м, расположенные на 1 – 6 этажах в многоквартирном жилом здании. Тогда как объекты аналоги №№ 2,3 и 4 – нежилые помещения существенно меньшей площади — от 180,0 до 417,0 кв. м, расположенные на различных этажах (втором, третьем, первом и в подвале). Ввиду отсутствия позиционирования объекта оценки оценщиком некорректно проведен анализ фактических данных о ценах сделок и предложений. Таким образом не соблюдено требование п. 11 в ФСО № 7. Данное замечание аналогично для расчета ставки аренды оцениваемого объекта в рамках доходного подхода (стр. 67-70 отчета). Корректировки на местоположение определены оценщиком с помощью экспертных оценок и составили до 39,57% в сторону понижения. В отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать проведенные корректировки достоверными и обоснованными. Кроме того, оценщик утверждает, что корректировки, определенные с помощью экспертных оценок, соответствуют рыночному диапазону. Однако фактически оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным. Таким образом не соблюдено требование п. 13 ФСО № 3. Корректировки на общую площадь определены оценщиком по данным другого рынка – рынка офисной недвижимости класса «С», и другого региона — г. Москвы (стр. 57 отчета), что делает расчет недостоверным и необоснованным. Данное замечание

аналогично для расчета ставки аренды оцениваемого объекта в рамках доходного подхода (стр. 73 отчета). Корректировка на качество отделки номеров определена на основании информации, полученной в результате опроса специалистов строительных компаний Санкт-Петербурга (стр. 57 отчета) и составила 1500 руб./кв. м (с учетом отделочных материалов). Оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным. Таким образом не соблюдено требование п. 13 ФСО № 3. Необходимо отметить, что в копиях объявлений по объектам аналогам №№ 1 – 3 не содержится информация о том, что требуется проведение ремонтных работ (стр. 48 отчета). Таким образом не соблюдено требование п. 5 в ФСО № 3. В отчете отсутствует классификация технического состояния объектов нежилого фонда. Состояние объекта оценки принято в отчете как «удовлетворительное», тогда как в оцениваемом помещении выполнена отделка: потолок – подвесной, гипрок; стены– обои; полы –ковролин (стр. стр. 20 отчета). Проведение косметического ремонта не требуется (стр. 20 отчета), что подтверждено представленными фотоматериалами (стр. 22-24 отчета). Ввиду отсутствия в отчете критериев, по которым оценщик определяет уровень технического состояния Объекта оценки и подобранных объектов сравнения, корректировки, проведенные по данному ценообразующему фактору, являются не обоснованными. Данное замечание аналогично для расчета ставки аренды оцениваемого объекта в рамках доходного подхода (стр. 73-74 отчета). Объект оценки и подобранные объекты аналоги не сопоставимы по ценообразующему фактору «Занимаемый этаж», что не учтено в расчетах. Таким образом, нарушен п. 22е ФСО № 7. Данное замечание

аналогично для расчета ставки аренды оцениваемого объекта в рамках доходного подхода. Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, определена оценщиком как среднее значение цен предложений по объектам сравнения. При этом разрыв между откорректированными значениями удельных показателей цен предложений по объектам аналогам, составляет более 63% (стр. 53 отчета). Суммарная корректировка для цен предложений объектов сравнения № 2 и № 4 значительна и составляет 51,6% и 57,3% соответственно, что подтверждает неоднородность и некорректный подбор аналогов для проведения расчетов (п. 22 б ФСО №7). Дополнительные пояснения отсутствуют. При определении арендной ставки за объект оценки в качестве единицы сравнения используется показатель стоимости аренды за 1 кв. м общей площади объекта недвижимости в год, что не является типичным сегмента рынка гостиничной недвижимости. Таким образом, нарушен п. 22г ФСО № 7. При определении арендной ставки за объект оценки оценщик для расчета корректировки на условия рынка (дату продажи) использует месячный уровень инфляции за 2017 год (стр. 72 отчета). Оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рынку объекта оценки и корректность применения сведений о среднемесечном уровне инфляции для расчета данной корректировки. Таким образом не соблюдено требование п. 13 ФСО № 3. В отчете не представлено описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отсутствие корректировки на местоположение. Ставка аренды оцениваемого объекта определена оценщиком как средневзвешенные

	<p>значения ставок аренды по объектам сравнения. При этом разрыв между откорректированными значениями удельных показателей ставок аренды по объектам аналогам, составляет более 69% (стр. 70 отчета), что подтверждает неоднородность и некорректный подбор аналогов для проведения расчетов (п. 22 б ФСО №7). Дополнительные пояснения отсутствуют. Недозагрузка площадей арендаторами в размере 25% (с учетом того, что арендодатель до трех месяцев (с учетом сезонности) тратит на поиск арендатора) не учитывает фактор сезонности, присущий рынку гостиниц, и не соответствует данным, представленным в обзоре рынка (стр. 35 отчета), согласно которым загрузка гостиниц в категориях 3–4* в 2017 г. составила порядка 62–67%, а в июне – июле — 85%. Таким образом, расчет недозагрузки для оцениваемого объекта является не обоснованным. Процент операционных расходов принят для целей оценки на уровне 20% от потенциального валового дохода, что по утверждению оценщика, соответствует рыночным данным со ссылкой на источник «Едемский А. А. Теория и практика оценки гостиниц // Экономика и управление народным хозяйством. Оценка различных объектов». В данной статье описывается методология реализации доходного подхода при оценке гостиничной недвижимости, которая проигнорирована оценщиком. Значение операционных расходов на уровне 20% в указанном источнике не представлено. Таким образом, расчет операционных расходов для оцениваемого объекта является не обоснованным.</p>
Рыночная стоимость, руб.	143001000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	61163.82
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	20.39%



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**