



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

№ 177

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 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 «КОЛАРН»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «КОЛАРН»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «КОЛАРН»
ОГРН	1137847294090
Место нахождения юридического лица	Ул. Восстановления, дом 15, корпус 3, литера В, г. Красное Село, Санкт-Петербург, 198320
Представители заявителя	Петухов Сергей Владимирович, Минина Юлия Аркадьевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:40:0009042:2003
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, горд Красное Село, улица Восстановления, дом 15, корпус 3, литера А

Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	137409118.73
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	47766.23
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 05.07.2019 № 78/201/19-455647, от 21.06.2019 № 78/001/002/2019-76987
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 17.07.2019 № Н-31134/19
Дата определения рыночной стоимости	31.05.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Оценщик без всякого обоснования принимает класс качества объекта оценки на уровне Есопом. В разд. 2 Справочника Ко-Инвест 2018 «Особенности применения справочника» представлен алгоритм определения класса качества для общественных зданий, который проигнорирован оценщиком. Величина физического износа оцениваемого объекта капитального строительства в размере 21%, не является обоснованной, поскольку принята без расчетного обоснования на основании экспертного мнения (об удовлетворительном состоянии ОКСа) оценщика, выполнившего данный отчет. При этом, в отчете отсутствует описание дефектов и повреждений конструктивных элементов здания, свидетельствующее об установленной величине износа. Величина физического износа, определенная оценщиком методом хронологического возраста, составляет 19%. Согласно данным Технического паспорта, физический износ объекта по состоянию на 20.02.2017 г. составляет 17%. Таким образом, более корректной представляется величина физического износа Объекта</p>

оценки, равная $18\% \left((17\% + 1,3/125) * 100\% \right)$, где 1,3 года – срок, прошедший с даты составления Технического паспорта до даты оценки (31.05.2018), 125 — нормативный срок жизни здания. При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке, представлено описание только 4 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен предложения объектов сравнения, подобранных оценщиком, составляет 20 435 - 32 319 руб./кв. м (без учета корректировок по первой группе элементов сравнения). При этом в аналитической части отчета на стр. 38-43 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же четырех объектах сравнения. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2017. (далее — Справочник оценщика); портал «Стат-Риэлт»), содержащих сведения, полученные на других рынках. Возможность применения используемых источников информации для рынка Санкт-Петербурга в Отчете не проанализирована. Данное замечание аналогично при расчете ставок аренды с целью формирования потенциального валового дохода (стр. 113-115 отчета), расчете операционных расходов (стр. 117 отчета), а также при определении рыночной стоимости прав на земельный участок (стр. 99-104 отчета). Объект оценки и подобранные объекты аналоги различны по фактору «Местоположение» (рис. 18 на стр. 77

отчета). Корректировка на местоположение проведена некорректно. В отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах региона по отношению к областному центру в соответствии с классификацией Справочника оценщика, основанной на обобщенных данных по РФ в целом, что делает расчет недостоверным и не обоснованным для Санкт-Петербурга. Данное замечание аналогично при расчете рыночной стоимости прав на земельный участок (стр. 100-101 отчета). Подобранные объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки по площади земельных участков, относящихся к зданиям, что не учтено в расчетах. При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж, представлено описание только 3 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен предложения объектов сравнения, подобранных оценщиком, составляет 1 400 – 2 888 руб./кв. м (без учета корректировок по первой группе элементов сравнения). При этом в аналитической части отчета на стр. 54-55 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же трех объектах сравнения. Информация о ВРИ земельных участков, отобранных в качестве объектов аналогов, в отчете отсутствует: информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки, — нарушение п. 5 ФСО № 3, их местоположение на Публичной кадастровой карте Росреестра не идентифицировано. Также в копиях объявлений по объектам сравнения №№ 1 и 3 отсутствует информация о линейности их

расположения (1 или 2 линия) относительно транспортных магистралей, что не позволяет сделать вывод о корректности проведенной корректировки. При выполнении расчетов в рамках доходного подхода к оценке, представлено описание только 3 отобранных аналогов по аренде офисных помещений, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон арендных ставок объектов сравнения, подобранных оценщиком, составляет 499 — 700 руб./кв. м/мес. с НДС (без учета корректировок по первой группе элементов сравнения). При этом в аналитической части отчета на стр. 50 и 55 указан диапазон арендных ставок объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же трех объектах сравнения. При определении рыночной величины арендной ставки, для всех объектов сравнения оценщик вводит понижающую корректировку в размере 10% на величину эксплуатационных расходов (стр. 111 отчета), что является некорректным и необоснованным, поскольку величина данных расходов входит в состав операционных расходов, учитываемых при определении чистого операционного дохода. Необходимо отметить, что в копиях объявлений объектов аналогов не указано наличие/отсутствие величины эксплуатационных расходов в составе арендных ставок. Дополнительные пояснения отсутствуют. Подобранные объекты аналоги и объект оценки различны по ценообразующему фактору «занимаемый этаж» (указанному в аналитической части на стр. 52 отчета), что не учтено в расчетах. Нарушен п. 22е ФСО № 7. Разрыв между откорректированными значениями удельных показателей ставок аренды по объектам аналогам значительный и

	составляет более 57% (от 347 до 545 руб./кв. м/мес.), что подтверждает неоднородность и некорректный подбор аналогов для проведения расчетов (нарушение п. 10 ФСО №3, п. 22 б ФСО №7).
Рыночная стоимость, руб.	68000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	23638.20
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	50.51%
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