



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

№ 180

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	Публичное акционерное общество «Сбербанк»
Полное наименование юридического лица	Публичное акционерное общество «Сбербанк»
Сокращенное наименование юридического лица	ПАО «Сбербанк»
ОГРН	1027700132195
Место нахождения юридического лица	ул. Красного Текстильщика, дом 2, г. Санкт-Петербург, 191124
Представители заявителя	Смирнова Полина Валерьевна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Бережной Борис Борисович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0008004:2961
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, пр-кт Старо-Петергофский, д 30, корп 1, литера А, пом

	35-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	228864049.44
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	79657.53
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.06.2019 № 78/201/19-388000, от 07.06.2019 № 99/2019/265368133
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 12.08.2019 № 152-8/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	На стр. 22 отчета в таблице 4.2 «Общие сведения о здании лит. А» указана общая площадь здания, в котором расположен объект оценки - 17 937,1 кв. м, данную площадь оценщик в дальнейшем использует при проведении расчетов стоимости объекта оценки. Согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, площадь здания с кадастровым номером 78:32:0008004:2061 составляет 17 922,3 кв. м. В отчете отсутствует дата осмотра. На стр. 25, 144 отчета оценщик определяет долю земельного участка, относящуюся к объекту оценки, через соотношение площади оцениваемого помещения (2 873,1 кв. м), общей площади помещений, принадлежащих заказчику (12 572,2 кв. м), и доли земельного участка (226672621/323400000). В приложенных к отчету документах, так же, как и при описании объекта оценки, оценщик не приводит какой-либо информации относительно иных помещений, принадлежащих заказчику. В отчете от 12.08.2019 № 152-8/2019 два оцениваемых объекта, принадлежащих заказчику на

праве собственности, площадью 8 076,6 кв. м и 2 873,1 кв. м, площадь которых в сумме не дает 12 572,2 кв. м. Следовательно, достоверность информации об общей площади помещений, принадлежащих заказчику, не представляется возможным проверить (нарушение п. 5 ФСО № 3). В таблице 10.12 (стр. 144 отчета) оценщик приводит подробный расчет доли земельного участка, относящейся к объекту оценки: $518,010458 (=226672621/12\ 572,2*2\ 873,1)$, подобный расчет противоречит описательной части на стр. 25, что вводит в заблуждение пользователей отчета (нарушение п. 5 ФСО № 3). В анализе рынка на стр. 61-62 отчета отсутствуют интервалы значений ценообразующих факторов, а также источники использованной информации (нарушение пп. «г» п. 11 ФСО № 7, п. 11 ФСО № 3). При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке (стр. 80-99) выявлены следующие замечания. Объектом оценки является нежилое помещение офисного назначения, расположенное в здании бизнес центра класса В. Объект-аналог № 1 представляет собой бывший главный производственный корпус Императорской Карточной фабрики, расположенный во дворе ЖК «Молодежный» комфорт класса, продается с земельным участком. На данный момент объект-аналог № 1 выставлен на продажу, согласно объявлениям о продаже здание продается без отделки, отключено от сетей, законсервировано, необходимо обновление заключения договоров на обслуживание и электроснабжение, является памятником архитектуры, получено разрешение на строительство с условием реконструкции под бизнес центр класса В. Объект-аналог № 2 представляет собой административное отдельно стоящее здание, расположенное в

спальном районе, продается с земельным участком в границах застройки площадью 701 кв. м. Объект-аналог № 3 является офисным помещением в многофункциональном центре (наземная парковка + торгово-офисные помещения), расположенным в спальном районе. Объект-аналог № 4 представляет собой административное здание в промышленной части Кировского района, продается с земельным участком площадью 27 соток, 6 соток из которых арендовано у третьего лица (зона парковки). Объект-аналог № 5 является зданием бизнес центра класса С, продается с земельным участком. Объект-аналог № 5 наиболее близок по своим характеристикам к объекту оценки. В анализе рынка указано, что уровень арендных ставок за 1 кв. м в том или ином бизнес-центре зависит не только от его месторасположения, но и от принадлежности к конкретному классу. Аналогичный вывод можно сделать и для рынка купли-продажи офисных помещений/бизнес центров, так как классность здания, в котором занимает площадь та или иная компания, говорит о статусности этой компании. Кроме того, оценщик на стр. 63-64 отчета приводит классификацию офисных объектов недвижимости, которую впоследствии при расчетах не учитывает. Таким образом, объекты-аналоги и оцениваемый объект обладают отличающимися характеристиками, определяющими их стоимость (нарушение п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7). В объявлении о продаже объекта-аналога № 4 (стр. 183 отчета) цена предложения указана 1 600 000 евро (по курсу ЦБ на день покупки), в отчете отсутствует информация о том, на какую дату оценщиком определен курс валют, а также его значение. В объявлениях о продаже объектов-аналогов №№ 1, 3 (стр.

177 и 180 отчета соответственно) отсутствует дата, по состоянию на которую размещались указанные объявления или вводились изменения в объявления о продаже. В объявлении о продаже объекта № 2 (стр. 179 отчета) в строке «добавлено» указана дата 23.03.2015, в объявлении о продаже объекта-аналога № 4 (стр. 183 отчета) – 27.07.2017. Таким образом, в таблице 8.2 «Характеристики объекта оценки помещения 35-Н и объектов-аналогов» в строке «Дата оценки/сделки» безосновательно у всех объектов-аналогов указана дата «декабрь 2017» (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 90-91 отчета оценщик вводит корректировку на состояние здания. Критерии определения состояния здания, от которых отталкивался оценщик, не описаны (нарушение п. 5 ФСО № 3). В объявлении о продаже объекта-аналога № 5 (стр. 185-186 отчета) этажность объекта указана как 3-4 этажа, согласно данным Росреестра этажность здания: 3-6, подземная этажность: 1. Площадь объекта-аналога № 5 оценщик учитывает согласно данным Росреестра, этажность объекта не уточняет, данное расхождение влияет на определение коэффициента корректировки объекта (нарушение п. 5 ФСО № 3). Таблица 8.10 «Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (помещение 35-Н)» содержит некорректную информацию, которую можно оценить, как опечатки, которые не влияют на результат определения рыночной стоимости, но вводят пользователя отчета в заблуждение. Так, скорректированная стоимость объектов-аналогов №№ 1, 4, 5 после проведения корректировок по второй группе указана в таблице некорректно. При умножении скорректированной стоимости после проведения корректировок первой группы

на корректировочный коэффициент для объекта-аналога № 1 должна получиться следующая скорректированная стоимость $57\,333 * 1,05 = 60\,250$ с учетом округлений в программе Excel, в таблице 8.10 указана 60 250; для объекта-аналога № 4: $74\,476 * 0,99 = 74\,000$, в таблице – 63 345; для объекта-аналога № 5: $81\,665 * 0,86 = 69\,909$, в таблице – 73 975. Но итоговое значение стоимости в рамках сравнительного подхода определено исходя из верных значений. При определении арендной ставки в рамках доходного подхода к оценке (стр. 130-141) не была учтена классность бизнес-центров, в которых расположены объекты-аналоги. Так, объект-аналог № 2 представляет собой отдельно стоящее здание – бизнес центр класса С «Салова 45», хотя согласно проведенному анализу рынка класс бизнес центра оказывает существенное влияние на арендную ставку помещений в нем. На стр. 135 оценщик отмечает, что под местоположением понимает совокупность характеристик: транспортную доступность объекта, удаленность от ближайших станций метрополитена; развитость инженерной и социальной инфраструктур; интенсивность транспортных и пешеходных потоков. Однако корректировку на местоположение проводит в зависимости от расположения в деловых районах Санкт-Петербурга, определенных аналитической компанией Knight Frank. Согласно данным таблицы 10.9 «Результаты расчета рыночной арендной платы за оцениваемые помещения» (стр. 140-141 отчета) объект оценки, расположенный в Адмиралтейском районе на расстоянии 530 м от ст. м. «Нарвская», соотносится по местоположению с объектом-аналогом № 1, расположенным в Фрунзенском районе в 550 метрах от ст. м. «Обводный канал».

	<p>Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 согласно данным оценщика расположены в одном деловом районе «Юго-Восточный». Однако по остальным критериям указанные объекты имеют существенное различие: объект-аналог № 2 расположен в Фрунзенском районе в 1 км от ст. м. «Бухарестская», в то время как объекты-аналоги №№ 3, 4 в Московском районе в 610 м от ст. м. «Звездная». Таким образом, соотнесение местоположений, исходя из отнесения к определенному деловому району Санкт-Петербурга, не в полной мере учитывает выделенные оценщиком характеристики местоположения. В отчете отсутствуют сведения о балансовой стоимости оцениваемого помещения, исходя из которой определяется налоговая база для объекта оценки по налогу на имущество за 2018 год (нарушение пп. «ж» п. 8 ФСО № 3). Описание процедуры согласования выполнено с нарушением п. 6 ФСО № 1, пп. «к» п. 8 ФСО № 3, п. 26, 28 ФСО № 7. Так отсутствует анализ достоинств и недостатков затратного подхода, а также обоснование расхождения полученных результатов между подходами. Учитывая особенности оценки: большая площадь объекта оценки, расположение в бизнес центре класса В, ретроспективность оценки, проблемы с подбором объектов-аналогов при проведении расчетов сравнительным подходом, а также при определении арендной ставки в доходном подходе, представляется некорректным равное распределение весов между подходами.</p>
Рыночная стоимость, руб.	156900000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	54610.00
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	31.44%
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