



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

№ 182

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		Акционерное общество «Сельскохозяйственное селекционно- производственное объединение «СОРТСЕМОВОЩ»
Полное наименование юридического лица		Акционерное общество «Сельскохозяйственное селекционно- производственное объединение «СОРТСЕМОВОЩ»
Сокращенное наименование юридического лица		АО «Сельскохозяйственное селекционно- производственное объединение «СОРТСЕМОВОЩ»
ОГРН		1027801552756
Место нахождения юридического лица		1-й Верхний переулок, дом 8, г. Санкт- Петербург, 194292
Представитель заявителя		Белякова Екатерина Алексеевна
Кадастровый номер объекта недвижимости		78:36:0005572:3013
Адрес и (или) место нахождения объекта		г.Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок, дом 8, литера А

недвижимости	
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	145803451.84
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	24453.00
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 05.04.2019 № 78/201/19-255986, Свидетельство от 23.01.2003 № 78-ВЛ 653718
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 20.03.2019 № 73
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Объект оценки представляет собой многофункциональное здание, состоящее из торговой (магазин), офисной и складской частей. Описание объекта оценки в отчете не дает представление о составе объекта, текущем распределении и фактическом использовании площадей по указанным функциям, их состоянии, что влияет на позиционирование объекта, анализ наиболее эффективного использования, производимые расчеты в рамках примененных подходов, и, следовательно, на итоговый результат оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта капитального строительства (нарушение п. 8 ж ФСО № 3, п. 8 ФСО № 7). Так, анализ рынка представлен в отчете только для торговых объектов, в затратном подходе в качестве аналога подобран торгово-общественный центр, в сравнительном и доходном подходе для арендной ставки аналогии выбраны преимущественно производственно-складской функции, земельный участок оценен под застройку промышленными объектами (нарушение п. 5 ФСО № 3).

Согласно представленным в отчете материалам фотофиксации (стр. 75) и открытым источникам (официальный сайт «Дом семян», фотографии Google) конструктив здания был изменен: к торцевому фасаду зданию была пристроена капитальная одноэтажная пристройка, в которой находится магазин по продаже семян. Оценщиком в отчете не представлена информация о произведенных ремонтных работах и работах по реконструкции здания, также в отчете отсутствуют поэтажные планы объекта оценки. Приложенный технический паспорт составлен по состоянию на 21.07.2010 года и содержит устаревшие сведения об оцениваемом здании. Согласно приложенной ведомости помещений 2002 года магазин площадью 19,3 кв. м располагается на 2 этаже. При проведении расчетов сравнительным подходом оценщик обосновывает выбор производственно-складских аналогов наличием 66% складских площадей в составе здания только на основе ведомости помещений 2002 года. Данные об осмотре объекта оценки отсутствуют. Таким образом, в отчете не содержится актуальная и достаточная информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (нарушение п. 5, п. 10 ФСО № 3). Анализ рынка объекта оценки включает анализ исключительно торговых объектов, что не соответствует фактическому использованию оцениваемого объекта (нарушение п. 10 ФСО № 7). Отсутствует определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (нарушение п. 11 б ФСО № 7). Не произведен анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, анализ цен сделок и предложений с

объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования (нарушение п. 11 в, г ФСО № 7). Отсутствуют выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (нарушение п. 11 д ФСО № 7). При определении рыночной стоимости объекта оценки с применением затратного подхода к оценке (стр. 35-41) прибыль предпринимателя принята по данным неактивного рынка «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» 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 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. Кроме того, выбор неактивного рынка для объекта оценки в Санкт-Петербурге не обоснован. Расчет физического износа в размере 40% не представлен, также отсутствуют сведения о значении «НСС» (стр. 39), на основании которого был рассчитан физический износ. При расчете физического износа для

нежилого здания оценщиком использован ВСН 53-86(р), который предназначен для жилых зданий. В результате расчета износа не учтен проведенный ремонт и реконструкция здания (см. фотографии, стр. 75 отчета). Таким образом, полученное значение физического износа не обосновано (нарушение п. 5 ФСО № 3). Применение справочников УПВС 1969 года некорректно. Согласно описанию земельного участка (табл. 6, стр. 14) разрешенное использование – для размещения объектов торговли. Однако аналоги выбраны оценщиком под промышленную застройку. Корректировки применены также для участков промышленного назначения (нарушение п. 22 б ФСО № 7). На основании п. 20 ФСО № 7, согласно которому застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, корректировка на наличие асфальтирования в размере -14% не приемлема, поскольку является улучшением участка, рассматриваемый участок же оценивается как условно свободный (стр. 46, 49, 52). Согласно данным объявления у объекта-аналога №1 имеются технические условия на подключение основных коммуникаций, тогда как в расчете оценщик без обоснования принимает данный участок полностью инженерно обеспеченным (стр. 46, 49, 52). Корректировки на торг, асфальтирование, наличие инженерных коммуникаций, площадь проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» 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 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. Оцениваемое здание является многофункциональным объектом. В качестве аналогов были подобраны складские объекты (аналог № 1: 1470 кв. м – офис, 7000 кв. м – склад, аналог № 2 – автосалон, аналог №3: 500 кв. м – офис, 3000 кв. м – склад/производство). При этом корректировки применены как для объектов офисно-торгового назначения (нарушение п. 22 б ФСО № 7) (стр. 43 отчета). Аналогично замечанию № 10 корректировки на торг, физическое состояние, состояние отделки (стр. 45 отчета) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2017. 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 в Санкт-Петербурге. Кроме того, в справочнике для определения коэффициентов используется экспертное

мнение. Без пояснений состояние отделки объекта оценки принято оценщиком как «требует косметического ремонта». Представленные фотографии в отчете позволяют сделать вывод о том, что ремонт внутренней отделки офисной части и магазина был произведен, состояние можно определить, как хорошее; складские помещения требуют ремонта (нарушение п. 5 ФСО № 3). В объявлении у аналогов №1, 3 отсутствует информация о физическом состоянии зданий, без обоснований оценщиком принято удовлетворительное состояние (нарушение п. 5 ФСО № 3). Отсутствует источник информации о методе, использованном при проведении корректировки на площадь (стр. 56) (нарушение п. 11 ФСО № 3). Потенциальный валовый доход рассчитан оценщиком только на основе арендных платежей на основе складских объектов. При этом корректировки применены как для объектов офисно-торгового назначения (нарушение п. 22 б ФСО № 7). Доход от магазина и офисной части в доходном подходе не рассмотрены, многофункциональность здания не учтена, что приводит к занижению итогового результата оценки (стр. 60-62). В качестве аналогов для расчета арендной ставки подобраны как встроенные нежилые помещения, так и здания с земельным участком (стр. 60). Соответствующая корректировка на тип объекта не произведена (нарушение п. 22 б ФСО № 7). Аналогично замечанию № 10, 12 корректировки на торг, физическое состояние, состояние отделки, общую площадь (стр. 61 отчета) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под



	<p>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. Без пояснений состояние отделки объекта оценки принято оценщиком как «требуется косметического ремонта». Представленные фотографии в отчете позволяют сделать вывод о том, что ремонт внутренней отделки офисной части и магазина был произведен, состояние можно определить, как хорошее; складские помещения требуют ремонта (нарушение п. 5 ФСО № 3). В объявлении у аналогов №1-3 отсутствует информация о физическом состоянии зданий, без обоснований оценщиком принято удовлетворительное состояние (нарушение п. 5 ФСО № 3). Оценщиком необоснованно уменьшена полученная арендная ставка на величину НДС (стр. 62), так как не во всех объявлениях содержится информация о включении налога в арендную ставку (нарушение п. 5 ФСО № 3).</p>
Рыночная стоимость, руб.	112810025.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	18919.60
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	22.63%
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**