



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

№ 183

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	
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Якупова Яна Евгеньевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:07:0003142:2235
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Ропшинская, д 22, литера А, пом 3-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	9295018.19
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	150161.84
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.08.2019 № 78/201/19-513637, Свидетельство

	от 07.03.2019 № 78-АЖ 860742
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 04.07.2019 № 817/06/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Согласно п. 21 ФСО № 1 задание на оценку должно содержать допущения, на которых должна основываться оценка. Однако в представленном на стр. 9-10 отчета Задании на оценку в разделе «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка» указано «нет». На стр. 14-15 отчета прописаны допущения. На стр. 45-58 отчета представлен «Анализ сегмента рынка объекта оценки». Обзор рынка в большей степени выполнен с упором на арендный рынок помещений Street-retail, что не позволяет в полной мере понять ситуацию на рынке купли-продажи подобных помещений. В анализе рынка отсутствует анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке купли-продажи (нарушение пп. «г» п. 11 ФСО № 7). В анализе рынка отсутствуют интервалы значений ценообразующих факторов. При описании ценообразующих факторов, а также скидки на торг и ставки капитализации используются данные Сборника корректировок «Сегмент «Торгово-офисная недвижимость» по состоянию на 01.01.2017 г., «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., данные с сайта НКО Статриелт. Информация из перечисленных источников не проверена на соответствие рыночным данным, указанные сборник, справочник и сайт не отображают реалии рынка встроенных помещений Санкт-

Петербурга (нарушение п. 5 ФСО № 3). В выводах к анализу рынка оценщик приводит диапазон цен предложений по продаже помещений, наиболее схожих по основным характеристикам с объектом оценки, расположенных в Петроградском районе 96 000-126 415 руб./кв. м (среднее значение – 118 138 руб./кв. м), подчеркивая, что минимальные цены предложений характерны для помещений в цокольных этажах, однако рыночная стоимость объекта оценки, определенная в отчете, находится ниже нижней границы указанного диапазона. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки в отчете проведен с нарушением требований п. 20 ФСО №7. В отчете отсутствует описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, так же как и обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов (как в доходном, так и в сравнительном подходах), что является нарушением пп. «в» п. 22 ФСО № 7. При определении арендной ставки (так же, как и при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, стр. 89-91 отчета) оценщик использует коэффициенты для проведения корректировок на условия рынка, тип входа, общую площадь, (стр. 74-75 отчета), определенные с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. 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 разделе «Анализ сегмента рынка объекта оценки» (стр. 45-58 отчета) представлено не было (нарушение п. 11 ФСО № 3). Фактор расстояние от метро (стр. 68 отчета) не для всех объектов-аналогов определен корректно. Так расстояние до метро объекта-аналога № 1, согласно Яндекс картам, составляет 460 м, а объекта-аналога № 4 – 480 м, в таблице № 15 оценщик отмечает расстояние 500 м и 520 м соответственно, что влияет на величину вводимой корректировки (4% в сторону повышения). Корректировка на местоположение (при определении арендной ставки в доходном подходе на стр. 73-74 отчета и при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на стр. 88-89 отчета) определяется согласно сборнику корректировок «Сегмент «Торгово-офисная недвижимость» по состоянию на 01.01.2017 г. (на основе исследований Межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости). Приведенные в отчете коэффициенты согласно указанному сборнику применяются для определения корректировки на близость к локальному центру (стр. 120 отчета), копии материалов из сборника приведены не в полном объеме – отсутствует описание локальных центров. Прежде всего, оценщик подменяет понятия локального центра и станции метрополитена (стр. 73, 88-89 отчета). Оценщик отмечает, что для объектов

торговой функции важным фактором выступает высокая «проходимость» места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков. Объект оценки расположен в Петроградском районе, Петроградский район характеризуют хорошо развитые коммерческие коридоры (Каменоостровский проспект, Большой проспект П.С.), стоимость встроенных коммерческих помещений зависит от близости к данным улицам. Так, исходя из предложенной оценщиком корректировки на местоположение, объект оценки, расположенный в 330 м от станции метро Чкаловская, имеет лучшие характеристики, чем объект-аналог № 1, использованный при определении величины арендной ставки, расположенный на расстоянии 460 м от станции метро Петроградская в угловом доме на пересечении улиц Бармалеева и Большого проспекта П.С., где транспортные и пешеходные потоки намного больше, чем в районе расположения объекта оценки. При определении постоянных расходов оценщик определяет налог на имущество исходя из величины кадастровой стоимости помещения, которую оспаривает (стр. 79-80 отчета). Резерв на замещение (стр. 80 отчета) определен от рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанной в рамках доходного подхода с помощью функции Excel «Подбор параметра», на основании данных об удельном весе быстроизнашивающихся элементов по данным технического паспорта, однако сам расчет удельных весов в отчете отсутствует, так же, как и в приложенном техническом паспорте (стр. 113-117 отчета). Оставшийся срок экономической жизни быстроизнашивающихся элементов определен на уровне 10 лет, фактор фонда возмещения равен 0,07, источники информации отсутствуют. Воспроизвести

произведенные расчеты в таблице 21 не представляется возможным (нарушение пп. «и» п. 8 ФСО № 3). Представленное описание определения безрисковой ставки не позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения величины безрисковой ставки (отсутствует дата по состоянию, на которую взяты показатели, а также срок погашения облигаций) (нарушение пп. «и» п. 8 и п. 11 ФСО № 3). Ставка капитализации (стр. 81 отчета) определена с использованием данных ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт» на 01.01.2018. Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны на основе анализа рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: www.avito.ru/, <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://zдание.info>, <http://www.rosrealt.ru/> и всех региональных сайтах России. Вводимая ставка капитализации не проверена на соответствие рынку объекта оценки Санкт-Петербурга в анализе рынка (стр. 45-58 отчета). В объявлении о продаже объекта-аналога № 5, использованного при проведении расчетов сравнительным подходом, расположение на этаже не указано, но приложены фотографии расположения помещения в доме по адресу: ул. Большая Монетная, д. 3, из которых следует, что помещение расположено на цокольном этаже. Информация о наличии в многоквартирном жилом доме цокольного этажа подтверждается данными официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru>) раздел

	«Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». В расчетах оценщик использует следующую характеристику этажа расположения – «1 этаж», корректировка составляет 18% в сторону понижения.
Рыночная стоимость, руб.	4680000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	75605.82
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	49.65%
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