



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПРОТОКОЛ

заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
(далее – Комиссия)

от 03.09.2019

№ 218-Зам

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
Представители заявителя (вопрос 1 повестки дня)	Макарова Валерия Юрьевна, Зюбин Артем Юрьевич, Найчук Сергей Олегович, Коржнева Ирина Анатольевна
Представитель заявителя (вопрос 2 повестки дня)	Рязанова Надежда Александровна – представитель ООО «Инженерная Компания» по доверенности от 19.07.2019 № 4
Заявитель (вопрос 7 повестки дня)	Петухов Сергей Владимирович – генеральный директор ООО «КОЛАРН»
Представитель заявителя (вопрос 7 повестки дня)	Минина Юлия Аркадьевна – представитель ООО «КОЛАРН» по доверенности от 05.08.2019
Представитель оценочной организации (вопрос 8,9,10 повестки дня)	Бережной Борис Борисович – оценщик, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости
Представитель муниципального образования, на территории которого расположен объект недвижимости (вопрос 10 повестки дня)	Штанников Владимир Анатольевич

Представитель заявителя (вопрос 11 повестки дня)	Белякова Екатерина Алексеевна – представитель АО «Сельскохозяйственное селекционно-производственное предприятие «СОПТСЕМОВОЦ» по доверенности от 14.03.2019 № 35
Заявитель (вопрос 12 повестки дня)	
Представитель оценочной организации (вопрос 12 повестки дня)	Якупова Яна Евгеньевна – оценщик, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости
Представитель оценочной организации (вопрос 13 повестки дня)	Бережной Борис Борисович – оценщик, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости
На заседании также присутствовали:	Смирнова Полина Валерьевна

По вопросу № 14 обсуждение не состоялось, так как заявление от 22.08.2019 № 84010-32 отозвано.

**Повестка дня заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
при Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга**

Дата и время проведения: 03.09.2019 в 14:00.

Место проведения: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, АДК «Невская ратуша», 1 этаж, зал № 1).

1. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (земельных участков):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
1.1	78:14:0764603:3	г. Санкт-Петербург, Витебский проспект, дом 22, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо- Западнефтепродукт», ОГРН 1027809206557, Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт- Петербург, 197022
1.2	78:36:0550601:5	г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 10, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо- Западнефтепродукт», ОГРН 1027809206557, Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт- Петербург, 197022
1.3	78:36:0005521:5	г. Санкт-Петербург, Суздальский проспект, дом 49, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо- Западнефтепродукт», ОГРН 1027809206557, Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт- Петербург, 197022

1.4	78:36:0005501:2	г. Санкт-Петербург, улица Композиторов, дом 30, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо- Западнефтепродукт», ОГРН 1027809206557, Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт- Петербург, 197022
1.5	78:14:0007528:13	г. Санкт-Петербург, Черниговская улица, дом 25, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо- Западнефтепродукт», ОГРН 1027809206557, Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт- Петербург, 197022
1.6	78:36:0005521:4	г. Санкт-Петербург, проспект Художников, дом 47, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо- Западнефтепродукт», ОГРН 1027809206557, Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт- Петербург, 197022
1.7	78:11:0006159:11	г. Санкт-Петербург, Индустриальный проспект, дом 46, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо- Западнефтепродукт», ОГРН 1027809206557, Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт- Петербург, 197022
1.8	78:34:0413403:10	г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 44, корпус 1, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-

			Западнефтепродукт», ОГРН 1027809206557, Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт- Петербург, 197022
1.9	78:14:0007691:29	г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 17, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо- Западнефтепродукт», ОГРН 1027809206557, Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт- Петербург, 197022
1.10	78:34:0416201:1	г. Санкт-Петербург, Школьная улица, дом 91, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо- Западнефтепродукт», ОГРН 1027809206557, Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт- Петербург, 197022

Докладчик: Тикунова Д.В.

2. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (земельного участка):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
2	78:42:0018325:36	Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 233, литера П	Общество с ограниченной ответственностью «Инженерная Компания», ОГРН 1027809015277, ул. Коли Томчака, дом 28, строение В, офис 4 Н, г. Санкт-Петербург, 196084

Докладчик: Тикунова Д.В.

3. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (нежилых помещений)

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
3.1	78:13:0007309:3418	Санкт-Петербург, ул Курская, д 28/32, литера Ж, пом 1-Н	Общество с ограниченной ответственностью «Калифорния», ОГРН 1177847097273, ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, комната 28, г. Санкт-Петербург, 198095
3.2	78:13:0007309:3420	Санкт-Петербург, ул Курская, д 28/32, литера Ж, пом 2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н	Общество с ограниченной ответственностью «Калифорния», ОГРН 1177847097273, ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, комната 28, г. Санкт-Петербург, 198095

Докладчик: Тикунова Д.В.

4. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (нежилого помещения):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
4	78:12:0633702:1184	Санкт-Петербург, пр-кт Большевиков, д 38, корп 5, литера А, пом 1-Н	Общество с ограниченной ответственностью «Прима», ОГРН 1037800109346, ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, комната 13, г. Санкт-Петербург, 198099

Докладчик: Тикунова Д.В.

5. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (нежилого помещения):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
5	78:31:0001057:3277	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	Общество с ограниченной ответственностью «ХПО», ОГРН 1177847058245, Александровский парк, дом 4, литера А, комната 91, г. Санкт-Петербург, 197198

Докладчик: Тикунова Д.В.

6. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (земельного участка):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
6	78:34:0004145:34	г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 85, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «Квартал», ОГРН 1167847233311, ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, г. Санкт-Петербург, 198099

Докладчик: Тикунова Д.В.

7. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (нежилого здания):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
7	78:40:0009042:2003	Санкт-Петербург, горд Красное Село, улица Восстановления, дом 15, корпус 3, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «КОЛАРН», ОГРН 1137847294090, ул. Восстановления, дом 15, корпус 3, литера В, г. Красное Село, Санкт-Петербург, 198320

Докладчик: Тикунова Д.В.

8. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (земельного участка):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
8	78:31:0001033:1	г. Санкт-Петербург, улица Красного Текстильщика, дом 2, литера А	Публичное акционерное общество «Сбербанк», ОГРН 1027700132195, ул. Вавилова, дом 19, г. Москва, 117997

Докладчик: Тикунова Д.В.

9. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (нежилых помещений):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
9.1	78:32:0008004:2962	Санкт-Петербург, пр-кт Старо-Петергофский, д 30, корп 1, литера А, пом 36-Н,37-Н,38-Н	Публичное акционерное общество «Сбербанк», ОГРН 1027700132195, ул. Вавилова, дом 19, г. Москва, 117997

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
9.2	78:32:0008004:2961	Санкт-Петербург, пр-кт Старо-Петергофский, д 30, корп 1, литера А, пом 35-Н	Публичное акционерное общество «Сбербанк», ОГРН 1027700132195, ул. Вавилова, дом 19, г. Москва, 117997

Докладчик: Тикунова Д.В.

10. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (земельного участка):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
10	78:31:0001497:10	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 99-101, литера А	Публичное акционерное общество «Сбербанк», ОГРН 1027700132195, ул. Вавилова, дом 19, г. Москва, 117997

Докладчик: Тикунова Д.В.

11. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (нежилого здания):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
11	78:36:0005572:3013	г. Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок, дом 8, литера А	Акционерное общество «Сельскохозяйственное селекционно-производственное предприятие «СОРТСЕМОВОЩ», ОГРН 1027801552756, 1-й Верхний пер., дом 8, промзона Парнас, г. Санкт-Петербург, 194292

Докладчик: Тикунова Д.В.

12. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (нежилого помещения):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
12	78:07:0003142:2235	Санкт-Петербург, ул Ропшинская, д 22, литера А, пом 3-Н	

Докладчик: Тикунова Д.В.

13. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (земельного участка):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
13	78:32:0001610:5	г. Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 41, литера А	Общество с ограниченной ответственностью «Бриг», ОГРН 1057810157602, Рижский проспект, дом 41, литера К, пом. 1-Н, часть пом. 33-Н, часть офиса 1, г. Санкт-Петербург, 190020

Докладчик: Тикунова Д.В.

14. Об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (нежилого здания):

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес (местоположение) объекта	Заявитель
14	78:14:0007533:2444	Санкт-Петербург, ул Новорощинская, д 4, литера А	Общество с ограниченной ответственностью УК «МАКСИМУМ», ОГРН 1107847062652, ул. Галерная, дом 20/22, литера А, пом. 137-Н, г. Санкт-Петербург, 190000

ВЫСТУПИЛИ:

Все присутствующие.

РЕШИЛИ:**По вопросу 1.1 повестки дня:**

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:14:0764603:3
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Витебский проспект, дом 22, литера А
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт», Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт-Петербург, 197022, ОГРН 1027809206557
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	30230807.05
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	11330.89
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.08.2019 № 78/201/19-532293 (оригинал), Свидетельство от 18.02.2008 № 78-АГ 205263 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 02.08.2019 № ИО-0619-33/1
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018

Рыночная стоимость, руб.	27800000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	10419.79
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	8.04%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Раемгулова Альфия Шакировна, Корнеева Екатерина Александровна, реестровые № № 3947, 2744, свидетельства от 17.10.2018, от 24.10.2008, ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», являются членами саморегулируемой организации оценщиков СМАО
Пояснения членов Комиссии	<p>При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж (стр. 60-77 отчета) представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом, не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов-аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию объекта оценки. Для подобранных объектов-аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный без значительных временных и материальных затрат (стр. 63, 68 отчета). Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГК РФ, в соответствии с которыми данная процедура требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах оценщика. С учетом изложенного,</p>

	<p> подобранные объекты-аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА №№ 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по фактору «Местоположение» (рис. 23 на стр. 69 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 средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и необоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и </p>
--	---

	<p>инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 19-24 отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро). Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена некорректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными и делает расчеты необоснованными. Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 64 отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги). Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом оценщики принимают в расчетах, что объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по фактору «Красная линия, возможность</p>
--	---

	<p>обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что некорректно и необоснованно для объекта-аналога № 5. Стоимость предложения объекта-аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб. /кв. м в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 138 отчета). По указанной цене предложения оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно копии объявления по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 138 отчета). Для идентификации данного земельного массива оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв. м (43 570 кв. м + 77 358 кв. м + 39 262 кв. м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта-аналога № 5, представленной в копии объявления (стр. 139 отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв. м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв. м (160 190 кв. м + 4 624 кв. м). При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом-аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 65-66 отчета). Таким образом, оценщики некорректно идентифицировали объект-аналог № 5 и необоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м. В таблице 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В таблице 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.</p>
--	--

Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (11 330,89 руб./кв. м) определена ближе к середине диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв. м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 1.2 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:36:0550601:5
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 10, литера А
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт», Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт-Петербург, 197022, ОГРН 1027809206557
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	29897956.02
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	13565.32
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.08.2019 № 78/201/19-532299 (оригинал), Свидетельство от 11.03.2004 № 78-АГ 896155 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 02.08.2019 № ИО-0619-33/2
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	24500000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	11116.15
Разница между кадастровой	18.05%

и рыночной стоимостью, %	
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Раемгулова Альфия Шакировна, Корнеева Екатерина Александровна, реестровые № № 3947, 2744, свидетельства от 17.10.2018, от 24.10.2008, ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», являются членами саморегулируемой организации оценщиков СМАО
Пояснения членов Комиссии	<p>При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж (стр. 61-79 отчета) представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом, не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов-аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию объекта оценки. Для подобранных объектов-аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный без значительных временных и материальных затрат (стр. 63, 69 отчета). Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГК РФ, в соответствии с которыми данная процедура требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах оценщика. С учетом изложенного, подобранные объекты-аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА №№ 1, 4, 5 — земельные</p>

	<p>участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности). Таким образом, нарушен п. 22б ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по фактору «Местоположение» (рис. 23 на стр. 70 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 средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и необоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не</p>
--	---

	<p>соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 18-26 отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро). Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена некорректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными и делает расчеты необоснованными. Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 64 отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги). Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом оценщики принимают в расчетах, что объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что некорректно и необоснованно для объекта-аналога № 5. Стоимость предложения объекта-аналога № 5</p>
--	--

	представлена из расчета 7 300 руб. /кв. м в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 142 отчета). По указанной цене предложения оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно копии объявления по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 142 отчета). Для идентификации данного земельного массива оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв. м (43 570 кв. м + 77 358 кв. м + 39 262 кв. м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта-аналога № 5, представленной в копии объявления (стр. 139 отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв. м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв. м (160 190 кв. м + 4 624 кв. м). При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом-аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 64-66 отчета). Таким образом, оценщики некорректно идентифицировали объект-аналог № 5 и необоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м. В таблице 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В таблице 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют

Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (13 565,32 руб./кв. м) определена ближе к середине диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв. м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 1.3 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу

установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:36:0005521:5
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Суздальский проспект, дом 49, литера А
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт», Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт-Петербург, 197022, ОГРН 1027809206557
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	15065056.12
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	12450.46
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.08.2019 № 78/201/19-532242 (оригинал), Свидетельство от 22.11.2007 № 78-АГ 039253 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 02.08.2019 № ИО-0619-33/3
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	12600000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	10413.22
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	16.36%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Раемгулова Альфия Шакировна, Корнеева Екатерина Александровна, реестровые № № 3947, 2744, свидетельства от 17.10.2018, от 24.10.2008, ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», являются членами саморегулируемой организации оценщиков

	СМАО
<p>Пояснения Комиссии</p> <p>членов</p>	<p>При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж (стр. 61-79 отчета) представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом, не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов-аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию объекта оценки. Для подобранных объектов-аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный без значительных временных и материальных затрат (стр. 64, 69 отчета). Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГК РФ, в соответствии с которыми данная процедура требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах оценщика. С учетом изложенного, подобранные объекты-аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА №№ 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности). Таким образом, нарушен п. 22б</p>

	<p>ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по фактору «Местоположение» (рис. 23 на стр. 70 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 средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и необоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 20-27 отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро).</p>
--	---

	<p>Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена некорректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными и делает расчеты необоснованными. Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 64 отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги). Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом оценщики принимают в расчетах, что объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что некорректно и необоснованно для объекта-аналога № 5. Стоимость предложения объекта-аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб. /кв. м в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 141 отчета). По указанной цене предложения оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При</p>
--	--

	<p>этом, согласно копии объявления по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 142 отчета). Для идентификации данного земельного массива оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв. м (43 570 кв. м + 77 358 кв. м + 39 262 кв. м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта-аналога № 5, представленной в копии объявления (стр. 142 отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв. м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв. м (160 190 кв. м + 4 624 кв. м). При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом-аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 64-66 отчета). Таким образом, оценщики некорректно идентифицировали объект-аналог № 5 и необоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м. В таблице 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В таблице 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.</p>
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные

	участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (12 450,46 руб./кв. м) определена ближе к середине диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв. м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 1.4 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
-----------	--

Кадастровый номер объекта недвижимости	78:36:0005501:2
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, улица Композиторов, дом 30, литера А
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт», Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт-Петербург, 197022, ОГРН 1027809206557
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	36503500.64
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	11925.35
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.08.2019 № 78/201/19-532237 (оригинал), Свидетельство от 14.11.2007 № 78-АГ 038302 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 02.08.2019 № ИО-0619-33/4
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	31100000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	10160.08
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	14.80%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Раемгулова Альфия Шакировна, Корнеева Екатерина Александровна, реестровые № № 3947, 2744, свидетельства от 17.10.2018, от 24.10.2008, ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», являются членами саморегулируемой организации оценщиков СМАО
Пояснения членов Комиссии	При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж (стр. 61-78 отчета) представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом, не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-

	<p>аналогах. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов-аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию объекта оценки. Для подобранных объектов-аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный без значительных временных и материальных затрат (стр. 63, 68 отчета). Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГК РФ, в соответствии с которыми данная процедура требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах оценщика. С учетом изложенного, подобранные объекты-аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА №№ 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности). Таким образом, нарушен п. 22б ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки».</p>
--	---

	<p>Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по фактору «Местоположение» (рис. 23 на стр. 69 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 средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и необоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 19-26 отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро). Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена некорректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности</p>
--	---

	<p>автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными и делает расчеты необоснованными. Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 37 на стр. 64 отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги). Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом оценщики принимают в расчетах, что объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что некорректно и необоснованно для объекта-аналога № 5. Стоимость предложения объекта-аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб. /кв. м в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 140 отчета). По указанной цене предложения оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно копии объявления по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 140 отчета). Для идентификации данного земельного массива оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784,</p>
--	--

	78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв. м (43 570 кв. м + 77 358 кв. м + 39 262 кв. м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта-аналога № 5, представленной в копии объявления (стр. 141 отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв. м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв. м (160 190 кв. м + 4 624 кв. м). При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом-аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 63-65 отчета). Таким образом, оценщики некорректно идентифицировали объект-аналог № 5 и необоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м. В таблице 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В таблице 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения

	кадастровой стоимости объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (11 925,35 руб./кв. м) определена ближе к средней границе диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв. м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 1.5 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:14:0007528:13
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Черниговская улица, дом 25, литера А
Собственник объекта	Общество с ограниченной ответственностью

недвижимости	«ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт», Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт-Петербург, 197022, ОГРН 1027809206557
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	25664262.16
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	12948.67
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- 532238 (оригинал), Свидетельство от 18.08.2006 № 78-АВ 091230 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 02.08.2019 № ИО-0619-33/5
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	21600000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	10898.08
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	15.84%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Раемгулова Альфия Шакировна, Корнеева Екатерина Александровна, реестровые № № 3947, 2744, свидетельства от 17.10.2018, от 24.10.2008, ООО «ЛАБРИУМ- КОНСАЛТИНГ», являются членами саморегулируемой организации оценщиков СМАО
Пояснения членов Комиссии	При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж (стр. 61-79 отчета) представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом, не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах- аналогах. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов-аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию объекта оценки. Для подобранных объектов- аналогов, согласно Правилам

	<p>землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный без значительных временных и материальных затрат (стр. 64, 69 отчета). Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГК РФ, в соответствии с которыми данная процедура требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах оценщика. С учетом изложенного, подобранные объекты-аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА №№ 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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.</p>
--	---

	<p>Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по фактору «Местоположение» (рис. 23 на стр. 70 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 средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и необоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 19-30 отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро). Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена некорректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными и делает расчеты необоснованными. Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий</p>
--	--

	<p>расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 65 отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги). Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом оценщики принимают в расчетах, что объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что некорректно и необоснованно для объекта-аналога № 5. Стоимость предложения объекта-аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб. /кв. м в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 142 отчета). По указанной цене предложения оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно копии объявления по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 142 отчета). Для идентификации данного земельного массива оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв. м (43 570 кв. м + 77 358 кв. м + 39 262 кв. м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта-аналога № 5,</p>
--	---

	<p>представленной в копии объявления (стр. 143 отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв. м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв. м (160 190 кв. м + 4 624 кв. м). При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом-аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 64-66 отчета). Таким образом, оценщики некорректно идентифицировали объект-аналог № 5 и необоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м. В таблице 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В таблице 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.</p>
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	<p>Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила</p>

	19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (12 948,67 руб./кв. м) определена ближе к середине диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв. м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 1.6 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:36:0005521:4
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, проспект Художников, дом 47, литера А
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт», Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт-Петербург, 197022, ОГРН 1027809206557
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	20187028.77

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	11341.03
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.08.2019 № 78/201/19-532285 (оригинал), Свидетельство от 12.02.2007 № 78-АВ 534769 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 02.08.2019 № ИО-0619-33/6
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	18100000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	10168.54
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	10.34%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Раемгулова Альфия Шакировна, Корнеева Екатерина Александровна, реестровые № № 3947, 2744, свидетельства от 17.10.2018, от 24.10.2008, ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», являются членами саморегулируемой организации оценщиков СМАО
Пояснения членов Комиссии	При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж (стр. 58-76 отчета) представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом, не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов-аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию объекта оценки. Для подобранных объектов-аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования объектов сравнения может быть

	<p>изменен на условно разрешенный без значительных временных и материальных затрат (стр. 61, 66 отчета). Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГК РФ, в соответствии с которыми данная процедура требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах оценщика. С учетом изложенного, подобранные объекты-аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА №№ 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по фактору «Местоположение» (рис. 23 на стр. 67 отчета). Корректировка на местоположение проведена некорректно. В отчете отсутствует описание локального местоположения</p>
--	--

	<p>объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и необоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 15-27 отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро). Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена некорректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными и делает расчеты необоснованными. Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 35 на стр. 62 отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги). Объект аналог № 5 не оборудован</p>
--	--

	<p>съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом оценщики принимают в расчетах, что объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что некорректно и необоснованно для объекта-аналога № 5. Стоимость предложения объекта-аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб. /кв. м в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 138 отчета). По указанной цене предложения оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно копии объявления по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 138 отчета). Для идентификации данного земельного массива оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв. м (43 570 кв. м + 77 358 кв. м + 39 262 кв. м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта-аналога № 5, представленной в копии объявления (стр. 139 отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв. м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв. м (160 190 кв. м + 4 624 кв. м). При этом земельный участок с кадастровым</p>
--	---

	<p>номером 78:11:0005606:115 является объектом-аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 61-63 отчета). Таким образом, оценщики некорректно идентифицировали объект-аналог № 5 и необоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м. В таблице 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В таблице 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.</p>
<p>Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости</p>	<p>Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (11 341,03 руб./кв. м) определена ближе к середине диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв. м).</p>
<p>Информация о самоотводе</p>	<p>Отсутствует</p>

или отводе членов Комиссии	
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 1.7 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:11:0006159:11
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Индустриальный проспект, дом 46, литера А
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт», Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт-Петербург, 197022, ОГРН 1027809206557
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	31421619.72
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	11737.62
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- 532314 (оригинал), Свидетельство от 29.01.2008 № 78-АГ 258400 (копия)

Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 02.08.2019 № ИО-0619-33/7
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	28000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	10459.47
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	10.89%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Раемгулова Альфия Шакировна, Корнеева Екатерина Александровна, реестровые № № 3947, 2744, свидетельства от 17.10.2018, от 24.10.2008, ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», являются членами саморегулируемой организации оценщиков СМАО
Пояснения членов Комиссии	При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж (стр. 63-81 отчета) представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом, не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов-аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию объекта оценки. Для подобранных объектов-аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный без значительных временных и материальных затрат (стр. 66, 71 отчета). Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-

	<p> Петербург от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГК РФ, в соответствии с которыми данная процедура требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах оценщика. С учетом изложенного, подобранные объекты-аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА №№ 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности). Таким образом, нарушен п. 22б ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по фактору «Местоположение» (рис. 23 на стр. 72 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 средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и необоснованным для Санкт-Петербурга. </p>
--	---

	<p>Отнесение объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 18-27 отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро). Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена некорректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными и делает расчеты необоснованными. Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 67 отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги). Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения</p>
--	--

	<p>(существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом оценщики принимают в расчетах, что объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что некорректно и необоснованно для объекта-аналога № 5. Стоимость предложения объекта-аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб. /кв. м в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 144 отчета). По указанной цене предложения оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно копии объявления по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 144 отчета). Для идентификации данного земельного массива оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв. м (43 570 кв. м + 77 358 кв. м + 39 262 кв. м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта-аналога № 5, представленной в копии объявления (стр. 145 отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв. м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв. м (160 190 кв. м + 4 624 кв. м). При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом-аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 66-68 отчета). Таким образом, оценщики некорректно идентифицировали объект-аналог № 5 и необоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м. В таблице 49 при</p>
--	---

	расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В таблице 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (11 737,62 руб./кв. м) определена ближе к середине диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв. м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)

стоимости	
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 1.8 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0413403:10
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 44, корпус 1, литера А
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт», Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт-Петербург, 197022, ОГРН 1027809206557
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	31201126.69
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	11378.97
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.08.2019 № 78/201/19-532258 (оригинал), Свидетельство от 29.01.2008 № 78-АЖ 480061 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 02.08.2019 № ИО-0619-33/8
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	27900000.00

Рыночная стоимость, руб./кв. м	10175.05
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	10.58%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Раемгулова Альфия Шакировна, Корнеева Екатерина Александровна, реестровые № № 3947, 2744, свидетельства от 17.10.2018, от 24.10.2008, ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», являются членами саморегулируемой организации оценщиков СМАО
Пояснения членов Комиссии	<p>При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж (стр. 58-76 отчета) представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом, не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов-аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию объекта оценки. Для подобранных объектов-аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный без значительных временных и материальных затрат (стр. 61, 66 отчета). Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГК РФ, в соответствии с которыми данная процедура требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах оценщика. С учетом изложенного, подобранные объекты-аналоги на дату</p>

	<p>проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА №№ 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности). Таким образом, нарушен п. 22б ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по фактору «Местоположение» (рис. 23 на стр. 67 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 средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и необоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур,</p>
--	---

	<p>наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 15-23 отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро). Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена некорректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными и делает расчеты необоснованными. Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 36 на стр. 62 отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги). Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом оценщики принимают в расчетах, что объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для</p>
--	--

	<p>эксплуатации АЗС», что некорректно и необоснованно для объекта-аналога № 5. Стоимость предложения объекта-аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб. /кв. м в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 138 отчета). По указанной цене предложения оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно копии объявления по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 138 отчета). Для идентификации данного земельного массива оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв. м (43 570 кв. м + 77 358 кв. м + 39 262 кв. м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта-аналога № 5, представленной в копии объявления (стр. 139 отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв. м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв. м (160 190 кв. м + 4 624 кв. м). При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом-аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 61-63 отчета). Таким образом, оценщики некорректно идентифицировали объект-аналог № 5 и необоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м. В таблице 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В таблице 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.</p>
Пояснения	оценщика, Отсутствуют

выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226. Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (11 378,97 руб./кв. м) определена ближе к середине диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв. м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 1.9 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:14:0007691:29
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 17, литера А
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт», Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт-Петербург, 197022, ОГРН 1027809206557
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	38661477.07
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	13797.81
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.08.2019 № 78/201/19-532258 (оригинал), Свидетельство от 29.01.2008 № 78-АГ 204356 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 02.08.2019 № ИО-0619-33/9
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	31100000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	11099.21
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	19.56%
Оценщики, выполнившие	Раемгулова Альфия Шакировна, Корнеева

отчет об определении рыночной стоимости	Екатерина Александровна, реестровые № № 3947, 2744, свидетельства от 17.10.2018, от 24.10.2008, ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», являются членами саморегулируемой организации оценщиков СМАО
Пояснения членов Комиссии	<p>При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж (стр. 61-79 отчета) представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом, не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов-аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию объекта оценки. Для подобранных объектов-аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный без значительных временных и материальных затрат (стр. 64, 69 отчета). Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГК РФ, в соответствии с которыми данная процедура требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах оценщика. С учетом изложенного, подобранные объекты-аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА №№ 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для</p>

	<p>производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по фактору «Местоположение» (рис. 24 на стр. 70 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 средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и необоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного</p>
--	--

	<p>участка, представленным на стр. 19-26 отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро). Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена некорректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными и делает расчеты необоснованными. Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 65 отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги). Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом оценщики принимают в расчетах, что объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что некорректно и необоснованно для объекта-аналога № 5. Стоимость предложения объекта-аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб. /кв. м в зависимости от площади земельного участка,</p>
--	---

	согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 142 отчета). По указанной цене предложения оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно копии объявления по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 142 отчета). Для идентификации данного земельного массива оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв. м (43 570 кв. м + 77 358 кв. м + 39 262 кв. м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта-аналога № 5, представленной в копии объявления (стр. 143 отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв. м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв. м (160 190 кв. м + 4 624 кв. м). При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом-аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 64-66 отчета). Таким образом, оценщики некорректно идентифицировали объект-аналог № 5 и необоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м. В таблице 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В таблице 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ	Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в

ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (13 797,81 руб./кв. м) определена ближе к средней границе диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв. м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.,)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 1.10 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения

и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0416201:1
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Школьная улица, дом 91, литера А
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт», Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт-Петербург, 197022, ОГРН 1027809206557
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	44041363.45
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	12166.12
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.08.2019 № 78/201/19-532331 (оригинал), Свидетельство от 18.11.2011 № 78-АЖ 428436 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 02.08.2019 № ИО-0619-33/10
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	40200000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	11104.97
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	8.72%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Раемгулова Альфия Шакировна, Корнеева Екатерина Александровна, реестровые № № 3947, 2744, свидетельства от 17.10.2018, от 24.10.2008, ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», являются членами саморегулируемой организации оценщиков СМАО
Пояснения членов	При выполнении расчетов в рамках метода

Комиссии	<p>сравнения продаж (стр. 62-80 отчета) представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом, не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов-аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию объекта оценки. Для подобранных объектов-аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный без значительных временных и материальных затрат (стр. 65, 70 отчета). Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГК РФ, в соответствии с которыми данная процедура требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах оценщика. С учетом изложенного, подобранные объекты-аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА №№ 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности). Таким образом, нарушен п. 22б ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и</p>
----------	---

	<p>необоснованным. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по фактору «Местоположение» (рис. 25 на стр. 71 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 средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и необоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 20-27 отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро). Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена некорректно.</p>
--	---

	<p>Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными и делает расчеты необоснованными. Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 66 отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги). Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом оценщики принимают в расчетах, что объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что некорректно и необоснованно для объекта-аналога № 5. Стоимость предложения объекта-аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб. /кв. м в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 143 отчета). По указанной цене предложения оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно копии объявления по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается</p>
--	--

	<p>земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 143 отчета). Для идентификации данного земельного массива оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв. м (43 570 кв. м + 77 358 кв. м + 39 262 кв. м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта-аналога № 5, представленной в копии объявления (стр. 144 отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв. м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв. м (160 190 кв. м + 4 624 кв. м). При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом-аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 65-67 отчета). Таким образом, оценщики некорректно идентифицировали объект-аналог № 5 и необоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м. В таблице 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В таблице 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.</p>
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая

	стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (12 166,12 руб./кв. м) определена ближе к средней границе диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв. м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 2 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Инженерная Компания»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:42:0018325:36

Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 233, литера П
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «Инженерная Компания», ул. Коли Томчака, дом 28, строение В, офис 4Н, г. Санкт-Петербург, 196084, ОГРН 1027809015277
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	55678398.61
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	2022.32
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 31.07.2019 № 78/201/19-515052 (оригинал), Свидетельство от 03.03.2005 № 78АА 060231 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 15.07.2019 № 2019/07/04-05
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	31500000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	1144.12
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	43.43%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Ефимова Кристина Сергеевна, реестровый № 909, свидетельство от 27.12.2016 № 00954, ООО «Центр оценки и экспертиз», является членом саморегулируемой организации оценщиков СРО РАО
Пояснения членов Комиссии	Нарушен п. 20 ФСО № 7, согласно которому рыночная стоимость застроенного земельного участка для внесения этой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования объекта. Согласно материалам фотофиксации (стр. 22-26 отчета) и местоположению земельного участка (стр. 15-16 отчета) на участке расположены объекты капитального строительства, описание

	<p>которых в отчете отсутствует. В таблице 2.3 (стр. 21) указано, что на участке имеются нежилые здания и сооружения производственно-складского назначения. Оценщиком не представлены документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики зданий, а также документы технической инвентаризации, в том числе содержащие информацию о функциональном назначении зданий (нарушение п. 10 ФСО № 3, п. 5 ФСО № 3). В приложении к отчету также отсутствует полный документ на земельный участок, за исключением приложения к документу «План границ земельного участка» (стр. 81). Согласно приложенному плану границ земельного участка объект входит в зону промышленной и коммунально-складской застройки. Таким образом, вывод оценщика в разделе анализа наиболее эффективного использования о том, что НЭИ объекта оценки является сельскохозяйственное использование земельного участка, нарушает требования ФСО № 7. При этом объекты-аналоги подобраны оценщиком под производственно-складскую застройку. Отсутствует корректировка на наличие коммуникаций. Оценщик в анализе рынка объекта оценки указывает ценообразующий фактор «наличие инженерных коммуникаций», однако не проверяет сопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по данному фактору (нарушение п. 22 б, е ФСО № 7). Объект-аналог №2 с кадастровым номером 78:14:0007723:73 находится в защитной зоне Пулковской обсерватории. В соответствии с п. 3.3 Приложения № 7 к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 (ред. от 28.06.2018) «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории защитной парковой зоны Главной</p>
--	--

	<p>(Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук на территории защитной парковой зоны Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук – запрещено промышленное и крупное жилищное строительство, любое иное строительство на территории защитной парковой зоны Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук допускается с согласования дирекции Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук. Согласование осуществляется в соответствии с Регламентом согласования строительства на территории защитной парковой зоны Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук, утвержденным в установленном порядке. Согласно Приложению 3 к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 (ред. от 28.06.2018), рассматриваемый земельный участок расположен на территории с установленным высотным регламентом застройки – 0 м. Исходя из вышеизложенного, данный аналог не может быть использован при проведении расчетов. Корректировки на торг, расположение относительно главных магистралей и площадь земельного участка (стр. 60-62 отчета) 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</p>
--	--

	<p>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. Корректировка на условия рынка (дату сделки) проведена с использованием данных об изменении индекса потребительских цен (стр. 61). Представленные изменения цен не подтверждены рыночными данными (стр. 37) и не могут быть проверены. Кроме того, индекс потребительских цен не отражает изменение уровня цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга (нарушение п. 5 ФСО № 3).</p>
<p>Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости</p>	<p>Рассматриваемый объект проходил государственную кадастровую оценку, его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018 и составляет 55 678 398,61 руб. (2022,32 руб./кв. м). Государственная кадастровая оценка проводилась на основании сведений, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и переданном в СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» для проведения кадастровой оценки. Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения СТО. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Карта земельных участков, расположенных в окружении</p>

	объекта оценки и участвующих в подготовке модели кадастровой стоимости, приведена в приложении к настоящему протоколу. Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (2 022,32 руб./кв. м) определена в середине диапазона рыночных цен предложений (913,64 – 3 636,36 руб./кв. м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 3.1 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Калифорния»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:13:0007309:3418
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Курская, д 28/32, литера Ж, пом 1-Н
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «Калифорния», ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, комната 8, г. Санкт-Петербург, 198095, ОГРН 1177847097273
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение

Кадастровая стоимость, руб.	2416048.30
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	14245.57
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 27.02.2019 № 78/201/19-152044 (оригинал), от 26.02.2019 № 78/001/002/2019-23605 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 23.07.2019 № 43/36
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	1843000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	10866.75
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	23.72%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Ловков Александр Борисович, реестровый № 2100, свидетельство от 15.08.2016, ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», является членом саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «ЭС»
Пояснения членов Комиссии	На стр. 20-21 отчета оценщик позиционирует объект на рынке с точки зрения спроса и предложения, но не делает выводов о сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект, что является нарушением пп. «б» п. 11 ФСО № 7. Анализ рынка содержит информацию о рынке офисной, торговой и складской недвижимости, причем анализ рынка складской недвижимости описывает в большей степени общее положение данного сегмента рынка в разрезе built-to-suit (стр. 33-34 отчета), тогда как объектом оценки является нежилое помещение производственно-складского назначения в нежилом здании. Такой анализ не дает представления о ценах и тенденциях на рынке объекта оценки, определенного оценщиком, и вводит в заблуждение пользователей отчета (нарушение

	<p>п. 5 ФСО № 3 и п. 10 ФСО № 7). Также в анализе рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости, близкими по своим экономическим характеристикам к объекту оценки, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (нарушение пп. «в», «г» п. 11 ФСО № 7). Вывод оценщика о том, что цены «на объекты складской недвижимости находились в диапазоне от 31 тыс. руб. до 53 тыс. руб./кв. м, а арендные ставки – в диапазоне – 250 руб./кв. м в месяц до 450 руб./кв. м в месяц» (стр. 31 отчета), не подтвержден представленным анализом рынка (стр. 30-32 отчета), что является нарушением п. 5 ФСО № 3. Кроме того, полученные результаты определения рыночной стоимости, также как и кадастровой, значительно ниже указанного диапазона. В качестве аналогов для проведения сравнительного подхода оценщик без пояснений и корректно проведенных поправок подбирает объекты-аналоги, не сопоставимые по своим ценообразующим факторам объекту оценки. Объект-аналог № 1 универсальное (свободного назначения) помещение, расположенное в жилом доме рядом с метро, предлагаемое к продаже вместе с арендаторами (то есть по факту продается арендный бизнес, из объявления о продаже видно, что помещение занимает парикмахерская/салон красоты) (стр. 39 отчета), объект-аналог № 3 представляет собой коммерческое (свободного назначения) помещение, расположенное в здании многоэтажного паркинга на красной линии жилого квартала (стр. 41 отчета). Объект-аналог № 4 (стр. 42 отчета) представляет собой производственно-складское здание площадью 417 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 880 кв. м (то есть к продаже предлагается здание и земельный участок). Данные объекты-аналоги и оцениваемый объект относятся к разным сегментам рынка и</p>
--	--

	<p>обладают отличающимися характеристиками, определяющими их стоимость (нарушение п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Корректировка на функциональное назначение отсутствует. Объекты-аналоги в рамках сравнительного подхода и при определении арендной ставки доходным подходом расположены на значительном удалении от оцениваемого объекта (в других районах города). Информация, представленная в таблице 14 (стр. 43 отчета), существенно отличается от данных, указанных в копиях интернет страниц (стр. 39-40 отчета). Так, например, состояние объекта-аналога № 1 в объявлении указано как «евроремонт», оценщик в таблице 14 использует «хорошее», этаж расположения в объявлении указан как «подвал», в таблице 14 – «надземная часть». Объект-аналог № 2 является «производственным, складским» помещением, в таблице 14 – «универсальным». Площадь объекта-аналога № 4 в таблице 14 указана 880 кв. м, функциональное назначение – «универсальное», в объявлении о продаже функциональное назначение указано как «производственно-складское», площадь – 417 кв. м. В отчете отсутствуют иные источники информации по объектам-аналогам кроме объявлений о продажах, оценщик отмечает, что информация по объектам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками и их представителями, но не указывает ни контактных данных этих лиц, ни перечень заданных им вопросов, ни полученной в ходе интервью информации (нарушение п. 5 ФСО № 3). Корректировка на условия рынка (дату продажи) проведена с использованием индекса инфляции (цен на потребительские товары и услуги) (стр. 49-50 отчета, стр. 67 отчета при реализации доходного подхода), который не отражает изменение уровня цен (арендных ставок) на рынке производственно-складских помещений Санкт-Петербурга. Анализ</p>
--	---

	<p>динамики цен и арендных ставок на рынке производственно-складских помещений Санкт-Петербурга в отчете отсутствует. Скидка на торг (стр. 48 отчета) и корректировки по второй группе элементов сравнения (стр. 49-50 отчета), аналогично с доходным подходом в рамках определения арендной ставки на стр. 66-68 отчета и стр. 70 отчета при определении величины операционных расходов, проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 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 «Обзор рынка объекта оценки» (стр. 30-32 отчета) представлено не было. Описание корректировки на местоположение (стр. 50 отчета) не позволяет понять логику определения корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов. Все объекты-аналоги отнесены по местоположению к центрам административных районов, однако описание административных районов и определение их центров отсутствует в отчете. Площадь оцениваемого объекта составляет 169,6 кв. м, в</p>
--	--

	<p>то время как объектов-аналогов – от 309 до 1650 кв. м. Объекты-аналоги не сопоставимы с объектом оценки по данному фактору. Нарушено требование п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7. Корректировка на физическое состояние проведена с использованием «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., согласно которому не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. При сопоставлении оцениваемого объекта в неудовлетворительном состоянии с объектами-аналогами в хорошем состоянии корректировка составила 43% при определении рыночной стоимости сравнительным подходом и 42% при реализации доходного подхода. Рекомендации используемого справочника не учтены. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок достигает 50,91%, а различие между минимальным и максимальным значением после проведения корректировок – 2 раза, что иллюстрирует некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Полученное значение в рамках сравнительного подхода в размере 11 012,06 руб./кв. м не соответствует диапазону, представленному в анализе рынка офисной и торговой недвижимости на стр. 31, – 31 000-53 000 руб./кв. м. При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке риск низкой ликвидности определен на основании данных о рыночной экспозиции (6 мес.) из Сборника рыночных корректировок СРК – 2016 (стр. 54 отчета), однако сами материалы, подтверждающие</p>
--	---

	<p>правильность определения срока экспозиции, отсутствуют в отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3). Некорректно указано состояние объектов-аналогов №1, 4 (стр. 63). Проверка копий объявлений показала, что указанные объекты имеют удовлетворительное состояние. Следовательно, корректировка применена с ошибками, результат оценки арендной ставки занижен. Исходя из описания местоположения аналогов и корректировки по местоположению (стр. 67-68 отчета) необходимо провести поправки для подобранных аналогов, однако в расчете без пояснений данная поправка составила 0% (стр. 63). Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок достигает 49,17%, что иллюстрирует некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Полученное значение арендной ставки в рамках доходного подхода в размере 138,91 руб./кв. м в мес. не соответствует диапазону, представленному в анализе рынка офисной и торговой недвижимости на стр. 31, – 250-450 руб./кв. м в мес.</p>
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	<p>Величина кадастровой стоимости объекта оценки, определенная на дату оценки 01.01.2018, составляет 14 245.57 руб./кв. м. Кадастровая стоимость нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях, принималась равной удельному показателю кадастровой стоимости родительского объекта (нежилого здания, в котором расположено помещение), рассчитанного на базе затратного подхода. Такой подход отражает затраты на строительство объекта (здания) с учетом его характеристик (материал стен, площадь, строительный объем, этажность), назначения (производственное, административное,</p>

	торговое), его физический износ.
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 3.2 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Калифорния»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:13:0007309:3420
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Курская, д 28/32, литера Ж, пом 2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «Калифорния», ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, комната 8, г. Санкт-Петербург, 198095, ОГРН 1177847097273
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	28346998.40
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	24022.88
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные	Выписка из ЕГРН от 27.02.2019 № 78/201/19-1520747 (оригинал), от 26.02.2019

заявителем	№ 78/001/002/2019-23610 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 25.07.2019 № 43/37
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	14902000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	12628.81
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	47.43%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Ловков Александр Борисович, реестровый № 2100, свидетельство от 15.08.2016, ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», является членом саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «ЭС»
Пояснения членов Комиссии	На стр. 21 отчета оценщик позиционирует объект на рынке с точки зрения спроса и предложения, но не делает выводов о сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект, что является нарушением пп. «б» п. 11 ФСО № 7. Также в анализе рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости, близкими по своим экономическим характеристикам к Объекту оценки, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (нарушение пп. «в», «г» п. 11 ФСО №7). В качестве аналогов для проведения сравнительного подхода оценщик без пояснений и корректно проведенных поправок подбирает встроенные нежилые помещения в жилых домах, расположенных в разных частях города Санкт-Петербурга (Кировский, Выборгский районы), в том числе в г. Колпино, которые не соответствуют объекту оценки по основным ценообразующим факторам для офисных объектов: типу объекта, площади (98-260 кв.м), этажу (3 из 4 аналогов расположены в подвале), высоте потолков (2,1-4 м), типу входа и иным

	<p>характеристикам. Нарушение п. 10 ФСО №1, п. 22 б, в ФСО №7. Корректировки на торг, местоположение, расстояние до метро, общую площадь, этаж расположения, наличие отдельного входа, физическое состояние (стр. 46-49) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. 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 именно 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. Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки). Для расчета поправки на дату предложения (стр. 47) оценщик использует индексы изменения цен на строительно-монтажные работы, не проводя анализ соответствия применяемой корректировки изменению цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга (нарушен п. 13 ФСО № 3). Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки). Описание корректировки на местоположение (стр. 52 отчета) не позволяет понять логику определения корректирующих</p>
--	--

	<p>коэффициентов для объектов-аналогов. Отсутствует описание и приведенные обоснования при присвоении объектам той или иной градации. Требуются пояснения. Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки). При переходе по интернет-ссылке по Аналогу №1 было выяснено, что он расположен не в цоколе (как указано в табл. 15, стр. 48), а в подвале. Некорректное присвоение градации этажа приводит к занижению результата оценки. Согласно описанию здания размещения объекта оценки (стр. 20) оценщиком указан ориентировочный процент износа здания 40%, однако при указании градаций в корректировке «Физическое состояние» объекту оценки необоснованно присвоено неудовлетворительное состояние. Кроме того, в копиях интернет-страниц не содержится сведений о физическом состоянии аналогов и зданий их размещения, следовательно, присвоенные градации по данной корректировке для аналогов не подтверждены и не могут быть использованы при проведении расчетов. Кроме того, размер данной корректировки достигает 42% в сторону понижения (нарушение п. 5 ФСО №3). Также оценщиком не было учтено требование использованного при проведении данной корректировки Справочника оценщика недвижимости-2018 под ред. Лейфера Л.А., согласно которому не рекомендуется использовать данные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки). Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок достигает 64,93%, а различие между минимальным и максимальным значением после проведения корректировок – 2 раза, что иллюстрирует некорректность подбора объектов-аналогов,</p>
--	--

	<p>либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Полученное значение в рамках сравнительного подхода в размере 13 022,73 руб./кв.м не соответствует диапазону, представленному в анализе рынка офисной и торговой недвижимости на стр. 32, – 45 000-120 000 руб./кв.м. Риск низкой ликвидности определен на основании данных о рыночной экспозиции (6 мес.) из Сборника рыночных корректировок СРК – 2016 (стр. 57 отчета), однако сами материалы, подтверждающие правильность определения срока экспозиции, отсутствуют в отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3). При определении арендной ставки у аналогов указана площадь, не соответствующая данным объявлений (стр. 60-63). Следовательно, корректировка по площади применена с ошибками. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок достигает 68,52%, что иллюстрирует некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Полученное значение арендной ставки в рамках доходного подхода в размере 146 руб./кв.м в мес. не соответствует диапазону, представленному в анализе рынка офисной и торговой недвижимости на стр. 32, – 600-1353 руб./кв.м в мес. Уровень недозагрузки в размере 12,6% не обоснован (стр. 73).</p>
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	<p>Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку и его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018. Величина кадастровой стоимости, определенная на дату оценки 01.01.2018, составляет 24 022.88 руб./кв. м. Оцениваемое нежилое помещение площадью 1180 кв. м расположено в нежилом</p>

	здании (наименование «Административный корпус») на втором-пятом этажах, мезонине-надстройке в зоне смешанной застройки (административная, промышленная) во Фрунзенском районе. В отчете не указано текущее использование объекта; уровень отделки помещения: простой, требуется проведение ремонта, состояние – неудовлетворительное (стр. 20 отчета). Величина рыночной стоимости, определенная оценщиком на дату оценки 01.01.2018, составляет 12 628,81 руб./кв. м. Стоимость объектов-аналогов, использованных оценщиком в расчетах (стр. 49 отчета), (с учетом корректировок на торг и динамику рынка), на дату оценки 01.01.2018 находится в диапазоне от 15 838,15 руб./кв. м до 34 955,54 руб./кв. м. Полученный результат рыночной стоимости находится за нижней границей указанного диапазона.
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 4 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Прима»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:12:0633702:1184
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, пр-кт Большевиков, д 38, корп 5, литера А, пом 1-Н
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «Прима», ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, г. Санкт-Петербург, 198099, ОГРН 1037800109346
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	17546395.55
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	141846.37
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 26.02.2019 № 78/201/19-144849 (оригинал), от 25.02.2019 № 78/001/002/2019-22946 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 05.08.2019 № 43/23
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	7784000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	62926.43
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	55.64%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Ловков Александр Борисович, реестровый № 2100, свидетельство от 15.08.2016, ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», является членом саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «ЭС»
Пояснения членов Комиссии	Даты предложения подобранных оценщиком объектов-аналогов имеют существенное отклонение от даты оценки (разница составляет до 2-х лет). Корректировка на дату сделки проведена оценщиком на основании анализа динамики цен на строительном-

	<p>монтажные работы (далее – СМР) (на основании справочников Ко-Инвест №№ 97–102). При этом оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным. Анализ цен на СМР не логично для оценки встроенного помещения. Информация о динамике изменения цен на встроенные помещения торгово-офисного назначения за два года, предшествующие дате оценки, в отчете не представлена. Таким образом не соблюдено требование п. 10 ФСО № 3. В аналитической части отчета об оценке (стр. 32, 34) указан диапазон среднего уровня цен на рынке встроенных помещений офисного назначения от 119 500 до 129 500 руб./кв. м. Значение нижней границы данного интервала на соответствует значению, приведенному в рамках сравнительного подхода на стр. 44-45, где диапазон цен указан от 60 484 до 129 702 руб./кв. м. На стр. 42-44 отчет приведена таблица, содержащая сведения о доступных оценщику рыночных данных, из которых выбраны объекты-аналоги для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода. Не обосновано исключение из расчета сведений по аналогам (строки таблицы № 7, 9-11), которым также сопоставимы по основным характеристикам с объектом оценки, но имеют более высокие цены предложения, что ведет к искусственному занижению итогового результата расчета стоимости объекта оценки. Оценщик проводит корректировку на расстояние от объектов-аналогов до метро на основании данных таблицы 69 Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Под ред. Лейфера Л.А. Для объектов-аналогов № 1, 2, 3 оценщик использует одинаковое значение корректировки в 21%, которое согласно справочнику, отражает отношению удельной цены объекта, расположенного в 20-30</p>
--	---

	<p>минутах ходьбы от станции метро к удельной цене такого же объекта, расположенного менее, чем в 10 минутах ходьбы от станции метро. При этом согласно данным Яндекс-карты расстояние от объекта-аналога № 2 до метро составляет 14 минут, а от объекта-аналога № 3 – 16 минут. Таким образом, корректировка по данному фактору для аналогов № 2 и 3 произведена неверно. Допущена техническая ошибка при проведении корректировки по фактору «состояние отделки» по объекту-аналогу № 3: состояние отделки указано аналогичным объекту оценки, процентное значение корректировки указано равным 0, при этом ошибочно проведена абсолютная корректировка, равная -3240 руб./кв. м, приводящая к занижению цены данного аналога. По итогам проведенных корректировок оценщиком приведены значения общей чистой коррекции по объектам-аналогам, значение которой варьируется от -3 до -24%. При наличии такой существенной разницы логичнее рассчитывать итоговую стоимость объекта оценки как средневзвешенную с учетом степени отличия аналогов от объекта оценки, а не среднее арифметическое цен аналогов. Оценщик заменил состав объектов-аналогов для расчета ставки аренды в рамках доходного подхода. При этом в таблице описания объектов-аналогов № 22 (стр. 67) и далее в расчетах (стр. 68-70) значения площадей предлагаемых в аренду помещений взято не в соответствии с данными новых объявлений, а ошибочно скопированы из расчетной таблицы предыдущей версии отчета об оценке. Таким образом, исходные данные для расчета сильно искажены. Отсутствие корректировки на площадь в новом расчете не обосновано, поскольку новая выборка аналогов имеет более существенное расхождение и отклонение от объекта оценки по площади, чем в предыдущей версии отчета. Диапазон площади</p>
--	--

	<p>новых аналогов составляет от 46 до 425 кв. м, что требует проведения корректировки. Подобранный для расчета ставки аренды объект-аналог №3 не сопоставим с объектом оценки, поскольку предлагается как склад-офис, имеет часть помещений (80 кв. м) без окон только под складскую функцию, расположен на огороженной территории. Площадь аналога почти в 4 раза больше, чем у объекта оценки. В расчетах отсутствует корректировка на дату предложения, в то время как в расчет приняты сведения на начало 2017 года. Актуальность данных объявлений на дату оценки не подтверждена. На стр. 72 в обосновании приведенных корректировок указано, что корректировка на доступ к объекту не проводилась, так как все объекты имеют свободный доступ. Однако в расчетной таблице на стр. 69 для объекта-аналога № 3 введена корректировка в 25% по данному фактору. Значение корректировки в отчете не обосновано и противоречит описанию расчета. На стр. 72 в обосновании приведенных корректировок указано, что корректировка на тип входа в объект не проводилась, так как все объекты имеют отдельный вход. Однако в расчетной таблице на стр. 69 для объектов-аналогов № 1 и 3 введены корректировки в размере 13% по данному фактору. Значение корректировки в отчете не обосновано и противоречит описанию расчета и данным таблицы описания аналогов, а также логике. В тексте отчета в ходе устранения замечания относительно определения величины недозагрузки площадей арендаторами оценщиком приведено новое обоснование, по итогам которого недозагрузка офисного встроенного помещения составляет 8% (стр. 73 отчета). Однако далее в расчете рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации (таблица № 25, стр. 74) оценщиком взято значение недозагрузки из предыдущей версии отчета об оценке, которое составляло 12,6%. Таким образом, имеет место</p>
--	--

	техническая ошибка в расчете.
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку, его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018 и составляет 17 546 395,55 руб. (141 846,37 руб./кв. м). Для проведения оценки кадастровой стоимости нежилых помещений письмом СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» от 18.12.2017 № 441-исх в ГУП «ГУИОН» была запрошена информация о функциональном использовании нежилых помещений. Ответным письмом от 15.02.2018 №1725-исх ГУП «ГУИОН» предоставил материалы, содержащие результаты обследования нежилых помещений, располагающихся в многоквартирных жилых домах, проведенного ГУП «ГУИОН» в 2017 году по заказу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Согласно сведениям ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» данное нежилое помещение по состоянию на 2017 год использовалось под продуктовый магазин. На основании выше указанного при определении кадастровой стоимости объект оценки был отнесен к помещениям свободного назначения, к которым относились помещения, используемые под объекты торговли, общественного питания, сферу обслуживания (в т. ч. банки, парикмахерские, студии красоты, салоны, клубы).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)

Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление
---------------------------------------	---------------------

По вопросу 5 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ХПО»
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
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «ХПО», Парк Александровский, д. 4, лит. А, ком. 91, Санкт-Петербург, 197198, ОГРН 1177847058245
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 (оригинал), Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002/2019-22407 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 05.08.2019 № 43/6
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	143001000.00
Рыночная стоимость,	61163.82

руб./кв. м	
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	20.39%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Ловков Александр Борисович, реестровый № 2100, свидетельство от 15.08.2016, ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», является членом саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «ЭС»
Пояснения членов Комиссии	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

	<p>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,</p>
--	---

	<p>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</p>
--	--

	<p>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</p>
--	---

	<p>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 среднемесячном 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 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. Недогрузка 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 недогрузки для</p>
--	--

	<p>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>
<p>Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости</p>	<p>Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку, его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018 и составляет 179 616 245,39 руб. (76 824,74 руб./кв.м). Государственная кадастровая оценка проводится на основании сведений, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и переданном в СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» для проведения кадастровой оценки. Оцениваемые нежилые помещения площадью 2 338,0 кв.м находятся на 1 – 6 этажах в многоквартирном жилом здании 1856 г.п., которое расположено на Апраксином пер., д. 19-21, лит. А, в пешеходной доступности от станции метрополитена «Спасская» (820 м). Фактическое использование объекта оценки – гостиница «Астерия», состояние по мнению</p>

	оценщика — удовлетворительное (стр. 20, 21 отчета). Рыночная стоимость объекта оценки определена оценщиком в размере 143 001 000,00 руб. (61 163,82 руб./кв. м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 6 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Квартал»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0004145:34
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 85, литера А
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «Квартал», ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, г. Санкт-Петербург, 198099, ОГРН 1167847233311
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	200718847.55
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	11997.54
Основания подачи	Установление в отношении объекта

заявления об оспаривании	недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 19.03.2019 № 78/201/19-203810 (оригинал), от 22.02.2019 № 78/001/002/2019-22398 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 29.07.2019 № 43/13
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	100601000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	6013.21
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	49.88%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Ловков Александр Борисович, реестровый № 2100, свидетельство от 15.08.2016, ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», является членом саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «ЭС»
Пояснения членов Комиссии	На стр. 22 отчета представлены две фотографии объекта оценки. Земельный участок имеет значительную площадь (16 730 кв.м). По представленным фотоматериалам не представляется возможным судить о фактическом использовании оцениваемого земельного участка, так как на фотографиях изображено одно вспомогательное здание. Раздел отчета 10.3 «Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам 2017 года» (стр. 30-33) не информативен, не содержит ссылки на источники информации. Информация о том, что отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%, не подтверждена (нарушение п. 5 ФСО № 3). В разделе анализа рынка отчета об оценке (стр. 32) оценщик приводит вывод, что диапазон рыночных цен инженерно-обеспеченных земельных участков под общественно-деловую функцию, расположенных в черте города, площадью от 10 000 до 50 000 кв. м, составляет 9 100 – 13 100 руб./кв. м. При этом в отчете не указано,

	<p>на основании каких рыночных данных сделан такой вывод, что делает его необоснованным. Также следует отметить, что рыночная стоимость объекта оценки (6 013,21 руб./кв.м.), определенная в отчете, не попадает в диапазон стоимостей, приведенных оценщиком в анализе рынка. Таким образом, сделанные в данном разделе выводы не подтверждают полученное в отчете значение рыночной стоимости объекта оценки, не дают представления о ценах и тенденциях на рынке объекта оценки, а также вводят в заблуждение пользователей отчета (нарушение п. 5 ФСО № 3 и п. 10 ФСО № 7). На стр. 34-35 отчета об оценке оценщик приводит основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, основываясь на «Обзоре рынка земельных участков Санкт-Петербурга и Ленинградской области по итогам 2012 года». За период с 2012 по 2018 года рынок недвижимости претерпел различные изменения. Также произошли изменения в законодательстве, регулирующем методику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Данный обзор выделяет основные ценообразующие факторы для земельных участков, сгруппированных в 10 видов разрешенного использования (в соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.07 № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»). Государственная кадастровая оценка в 2018 году проводилась в соответствии с методическими указаниями, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, которые регламентируют новый способ группировки объектов оценки. В п. 12.2 «Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом» оценщик подбирает в качестве объектов-аналогов земельные участки с видом разрешенного использования</p>
--	---

	<p>«Под индивидуальную жилую застройку» (аналоги №№ 1, 2 и 4) и «Размещение объектов промышленности» (аналог № 3). Сведения о наличии разрешения на изменение вида разрешенного использования участков в отчете отсутствуют. Объекты-аналоги относятся к иному сегменту рынка земельных участков Санкт-Петербурга, чем объект оценки (для размещения объектов физической культуры и спорта). Нарушен п. 22б ФСО № 7. В таблице 14 оценщик указывает, что вид разрешенного использования объектов аналогов №№ 1,2 - для размещения гостиниц, офисных зданий, торговых центров, однако, согласно копиям интернет-страниц (стр. 43-44), вид разрешенного использования данных земельных участков – под индивидуальную жилую застройку. В таблице 15 на стр. 48 отчета неверно указана площадь объекта оценки – 1 098 кв.м. Площадь объекта оценки составляет 16 730 кв.м. Скидка на торг (стр. 51 отчета) и корректировки по второй группе элементов сравнения (стр. 52-54 отчета) проведены с использованием данных из «Справочник оценщика недвижимости-2018» 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 именно 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 «Обзор рынка земельных участков</p>
--	---

	<p>Санкт-Петербурга по итогам 2017 года» представлено не было. Корректировка на условия рынка (дату продажи) проведена с использованием индекса инфляции, который отражает среднемесячный темп роста потребительских цен на товары и услуги (стр. 52-53) и не отражает изменение уровня цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга. На стр. 49 (табл. 15) неверно введена поправка на вид разрешенного использования для объектов аналогов №№1,2, ввиду неправильного указания их разрешенного использования (см. п. 6 Замечаний). Поправка составляет -27% (под офисно-торговую застройку), но, согласно таблице корректировок (стр. 54), величина поправки будет равна 116% (под ИЖС). Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок составляет 52%, что еще раз показывает некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок. Суммарная величина корректировок по второй группе элементов сравнения для объектов аналогов №1-4 составляет 83%, 48%, 59%, 163% соответственно, что показывает несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО №7).</p>
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	<p>Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку и его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004145:34 по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017</p>

	№226 и составила 200 718 847,55 руб. (11 997,54 руб./кв.м.). Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения объектов физкультуры и спорта. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка оценщик применил метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. В качестве объектов-аналогов оценщик использовал земельные участки, предназначенные для размещения индивидуальной жилой застройки, под индустриальную и коммерческую застройку. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных оценщиком, с учетом корректировки на торг в размере 13,9% и корректировки на дату составляет 2 751,13 – 12 121,61 руб./кв.м.
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 7 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также

бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «КОЛАРН»
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
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «КОЛАРН», Ул. Восстановления, дом 15, корпус 3, литера В, г. Красное Село, Санкт-Петербург, 198320, ОГРН 1137847294090
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 (оригинал), от 21.06.2019 № 78/001/002/2019-76987 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 17.07.2019 № Н-311134/19
Дата определения рыночной стоимости	31.05.2018
Рыночная стоимость, руб.	68000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	23638.20
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	50.51%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Матвеева Ольга Дмитриевна, реестровый № 0057, свидетельство от 29.04.2019 № 1478, ООО «ЛАИР», является членом саморегулируемой организации оценщиков СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
Пояснения членов Комиссии	Оценщик без всякого обоснования принимает класс качества объекта оценки на уровне Есопom. В разд. 2 Справочника Ко-Инвест 2018 «Особенности применения справочника»

	<p>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 оценки, равная 18% $((17\% + 1,3/125) * 100\%)$, 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</p>
--	---

	<p>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» (см. 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</p>
--	---

	<p>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</p>
--	---

	<p>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).</p>
<p>Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости</p>	<p>Рассматриваемый объект проходил государственную кадастровую оценку, его кадастровая стоимость определена по состоянию на 31.05.2018 и составляет 137 409 118,73 руб. (47 766,23 руб./кв.м). Государственная кадастровая оценка проводилась на основании сведений, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и переданном в СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» для проведения кадастровой оценки. В поступившем Перечне имелись сведения о материале стен рассматриваемого объекта — рубленые, кирпичные (код 061001002001, 061001001001), на основании которых Объекту оценки установлен класс конструктивной системы КС-7, а также определен расчетный строительный объем объекта, составивший 12 170,65 куб. м. Кадастровая стоимость рассматриваемого объекта капитального строительства рассчитывалась в соответствии с</p>

	Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226. При определении кадастровой стоимости Объект оценки был отнесен к оценочной группе 0511 «Санатории (главные и спальные корпуса)» в соответствии с наименованием объекта капитального строительства («Спальный корпус и переходная галерея») в поступившем Перечне.
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 8 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Публичное акционерное общество «Сбербанк»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001033:1
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, улица Красного Текстильщика, дом 2, литера А
Собственник объекта недвижимости	Публичное акционерное общество «Сбербанк», ул. Красного Текстильщика, дом 2, г. Санкт-Петербург, 191124, ОГРН 1027700132195

Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	309525871.00
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	32674.54
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.06.2019 № 78/201/19-388007 (оригинал), от 07.06.2019 № 99/2019/265366883 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 12.08.2019 № 178-8/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	177000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	18684.68
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	42.82%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Бережной Борис Борисович, реестровый № 0665, свидетельство от 24.07.2018, ООО «СТРОЙЭКСПЕРТСЕРВИС», является членом саморегулируемой организации оценщиков СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
Пояснения членов Комиссии	В рамках расчета стоимости улучшений земельного участка, оценщик использует Справочник КО-ИНВЕСТ-2016 (г. Москва). Для перевода цен строительства, опубликованных в справочнике к ценовым условиям Санкт-Петербурга на дату оценки, оценщик использует коэффициенты на региональное различие в уровне цен, а также на изменение цен после издания Справочника (стр. 105-106). Справочник КО-ИНВЕСТ-2016 отсутствует в свободном доступе, однако оценщик не приводит копии-страниц с вводимыми коэффициентами (нарушение п. 5 ФСО № 3). В разделе отчета 10.3.3.2 «Определение действительного валового дохода» (стр. 119) при расчете величины недозагрузки для офисных помещений

	<p>оценщик ссылается на четыре источника: «АйБи Грпп», Colliers International, NAI Becar, Справочник оценщика под ред. Лейфера Л.А. Приведенные ссылки на источники информации неактивны, не представляется возможным проверить указанные в табл. 10.27 величины уровня недозагрузки (нарушение п. 5 ФСО № 3). Данные первых трех источников («АйБи Грпп», Colliers International, NAI Becar) приводят статистику непосредственно по Санкт-Петербургу и имеют значение величины недозагрузки меньше (5,7%, 10,3%, 7,5% соответственно), чем в четвертом источнике «Справочник оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А. (максимальное значение недозагрузки из приведенных – 13,4%). В «Справочнике оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А. представлены данные на основе мнения 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, что и объясняет различие в величине показателя недозагрузки. Также следует отметить, что объект оценки расположен в Центральной исторической части города в непосредственной близости к престижным и значимым объектам, формирующим ценообразование на рынке недвижимости (органы государственной власти, бизнес-центры, объекты административно-управленческого и торгового значения). Данный аспект указывает на большой спрос на площади офисного и делового значения, а, следовательно, на большую загрузку данных объектов.</p>
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя	Рассматриваемый объект проходил

СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Государственную кадастровую оценку и его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018. Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:31:0001033:1 по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 и составила 309 525 871 руб. (32 674,54 руб./кв.м.). Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения объектов делового управления. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Карта объектов, расположенных в окружении объекта оценки и участвующих в подготовке модели кадастровой стоимости, приведена в приложении. Анализ представленных ценовых значений в ближайшем окружении позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (32 674,54 руб./кв.м) определена в диапазоне рыночных цен предложений (14 468,84 – 71 237,43 руб./кв.м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 9.1 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета

об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Публичное акционерное общество «Сбербанк»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0008004:2962
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, пр-кт Старо-Петергофский, д 30, корп 1, литера А, пом 36-Н,37-Н,38-Н
Собственник объекта недвижимости	Публичное акционерное общество «Сбербанк», ул. Красного Текстильщика, дом 2, г. Санкт-Петербург, 191124, ОГРН 1027700132195
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	643362006.80
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 № 78/201/19-388001 (оригинал), от 07.06.2019 № 99/2019/265293001 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 12.08.2019 № 152-8/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	423800000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	52472.58
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	34.13%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Бережной Борис Борисович, реестровый № 0665, свидетельство от 27.04.2018, ООО «СТРОЙЭКСПЕРТСЕРВИС», является членом саморегулируемой организации оценщиков СРО Ассоциация оценщиков «СПО»

Пояснения Комиссии	членов	<p>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 едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) площадь здания с кадастровым номером 78:32:0008004:2061 составляет 17 922,3 кв. м. В отчете отсутствует дата осмотра. На стр. 33-34 отчета представлены фотографии с зелеными деревьями, на стр. 39-41 отчета на фотографиях помещений видно, что за окнами помещений снег и деревья без листвы. На стр. 25, 144 отчета оценщик определяет долю земельного участка, относящуюся к объекту оценки, через соотношение площади оцениваемого помещения (8 076,6 кв. м), общей площади помещений, принадлежащих заказчику (12 572,2 кв. м), и доли земельного участка (226672621/323400000). В приложенных к отчету документах, также, 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: $1\,456,184352 (=226672621/12\,572,2 \cdot 8\,076,6)$, 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</p>
-----------------------	--------	--

	<p>отчета отсутствуют интервалы значений ценообразующих факторов, а также источники использованной информации (нарушение пп. «г» п. 11 ФСО № 7, п. 11 ФСО № 3). 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 (см. Приложение 1). 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</p>
--	--

	<p>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 в последствии при расчетах не учитывает. Таким образом, объекты-аналоги и оцениваемый объект относятся 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 8.1 «Характеристики объекта оценки помещения 36-Н, 37-Н, 38-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</p>
--	---

	<p>Росреестра, этажность объекта не уточняет, данное расхождение влияет на определение коэффициента корректировки объекта (нарушение п. 5 ФСО № 3). Таблица 8.9 «Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (помещение 36-Н, 37-Н, 38-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 не корректно. При умножении скорректированной стоимости после проведения корректировок первой группы на корректировочный коэффициент для объекта-аналога № 1 должна получиться следующая скорректированная стоимость $57\,333 \cdot 0,92 = 52\,702$ с учетом округлений в программе Excel, в таблице 8.9 указана 52 985; для объекта-аналога № 4: $74\,476 \cdot 0,87 = 64\,794$, в таблице – 55 725; для объекта-аналога № 5: $81\,665 \cdot 0,75 = 61\,249$, в таблице – 65 077. Но итоговое значение стоимости в рамках сравнительного подхода определено исходя из верных значений. При определении арендной ставки 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</p>
--	---

	<p>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». 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. 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>
<p>Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной</p>	<p>Отсутствуют</p>

стоимости	
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку и его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018. Величина кадастровой стоимости, определенная на дату оценки 01.01.2018, составляет 79 657,53 руб./кв. м. Оцениваемое нежилое помещение офисного назначения площадью 8 076,6 кв. м расположено на 4-6 этажах в нежилом здании БЦ «Нарвские ворота» класса В, на красной линии Старо-Петергофского пр. Согласно информации, представленной в отчете, помещение используется в качестве офисов с вспомогательными помещениями (стр. 31 отчета); состояние отделки помещения: евростандарт (стр. 31 Отчета). Величина рыночной стоимости, определенная оценщиком на дату оценки 01.01.2018, составляет 52 472,58 руб./кв. м. Стоимость объектов-аналогов, использованных оценщиком в расчетах (стр.84 отчета), (с учетом корректировок на торг, динамику рынка и долю стоимости земельного участка), на дату оценки 01.01.2018 находится в диапазоне от 54 900 руб./кв. м до 81 700 руб./кв. м (среднее значение – 67 600 руб./кв. м). Полученный результат рыночной стоимости находится за нижней границей указанного диапазона.
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 9.2 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Публичное акционерное общество «Сбербанк»
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
Собственник объекта недвижимости	Публичное акционерное общество «Сбербанк», ул. Красного Текстильщика, дом 2, г. Санкт-Петербург, 191124, ОГРН 1027700132195
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 (оригинал), от 07.06.2019 № 99/2019/265368133 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 12.08.2019 № 152-8/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	156900000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	54610.00
Разница между кадастровой	31.44%

и рыночной стоимостью, %	
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Бережной Борис Борисович, реестровый № 0665, свидетельство от 27.04.2018, ООО «СТРОЙЭКСПЕРТСЕРВИС», является членом саморегулируемой организации оценщиков СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
Пояснения членом Комиссии	<p>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: $518,010458 (=226672621/12\ 572,2 \cdot 2\ 873,1)$, 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,</p>

	<p>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</p>
--	--

	<p>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</p>
--	---

	<p>«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 $57\,333 \times 1,05 = 60\,250$ с учетом округлений в программе Excel, в таблице 8.10 указана 60 250; для объекта-аналога № 4: $74\,476 \times 0,99 = 74\,000$, в таблице – 63 345; для объекта-аналога № 5: $81\,665 \times 0,86 = 69\,909$, 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»</p>
--	--

	<p>(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». 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>
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя	Кадастровая стоимость нежилых помещений,

<p>СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости</p>	<p>расположенных в нежилых зданиях, принималась равной удельному показателю кадастровой стоимости родительского объекта (нежилого здания, в котором расположено помещение), рассчитанного на базе затратного подхода. Такой подход отражает затраты на строительство объекта (здания) с учетом его характеристик (материал стен, площадь, строительный объем, этажность), назначения (производственное, административное, торговое), его физический износ. При определении кадастровой стоимости здание объекта оценки было отнесено к функциональной подгруппе «Бизнес центры класса А, В» (0602_1) с учетом наименования, зарегистрированного в ЕГРН – «Нежилое здание, бизнес-центр», а также информации с сайтов компании Bright Rich (https://brightrich.ru/realestate/offices/lease/narvskie-vorota/) и БЦИнформ (https://bcinform.ru/spb/narvskie-vorota.html). Согласно представленному отчету об оценке, фактически здание используется под бизнес-центр класса В (стр. 32 отчета). Оценка рыночной стоимости нежилого помещения выполнена в соответствии с НЭИ под офисную функцию. Разница между определенной кадастровой стоимостью и стоимостью, определенной в рамках затратного подхода (177 755 948 руб.), составляет 22% и может быть обусловлена следующими факторами. При определении кадастровой стоимости физический износ здания определен в размере 9% с учетом сведений о годе ввода объекта в эксплуатацию в 2009 году. Фактически объект введен в эксплуатацию в 2009 году после реконструкции здания 1971 года постройки. Согласно техническому паспорту от 05.10.2009, представленному в отчете, физический износ здания на момент ввода в эксплуатацию в 2009 году уже составлял 10%. Накопленный физический износ здания по состоянию на дату оценки обоснован оценщиком в размере 27%. Также оценщик использовал понижающую корректировку в размере 13% на различие в объемах объекта оценки и объекта-</p>
---	---

	аналога, что не учитывалось при проведении государственной кадастровой оценки.
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 10 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Публичное акционерное общество «Сбербанк»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001497:10
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 99-101, литера А
Собственник объекта недвижимости	Публичное акционерное общество «Сбербанк», ул. Красного Текстильщика, дом 2, г. Санкт-Петербург, 191124, ОГРН 1027700132195
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	151935855.49
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	49186.10
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные	Выписка из ЕГРН от 07.06.2019 № 78/201/19-388008 (оригинал), от 07.06.2019

заявителем	№ 99/2019/265367784 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 12.08.2019 № 181-8/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	128200000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	41502.10
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	15.62%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Бережной Борис Борисович, реестровый № 0665, свидетельство от 27.04.2018, ООО «СТРОЙЭКСПЕРТСЕРВИС», является членом саморегулируемой организации оценщиков СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
Пояснения членов Комиссии	В рамках расчета стоимости улучшений земельного участка оценщик использует Справочник КО-ИНВЕСТ (г. Москва). Для перевода цен строительства, опубликованных в справочнике, к ценовым условиям Санкт-Петербурга на дату оценки, оценщик использует коэффициенты на региональное различие в уровне цен, а также на изменение цен после издания Справочника (стр. 134, 137). Справочник КО-ИНВЕСТ отсутствует в свободном доступе, однако оценщик не приводит копии-страниц с вводимыми коэффициентами (нарушение п. 5 ФСО № 3). Корректировки на состояние внутренней отделки в рамках доходного подхода (стр. 145, 157 отчета) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» и «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. Информация,

	<p>приведенная в данных Справочниках, 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 справочниках 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 анализа рынка представлено не было.</p>
<p>Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости</p>	<p>Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:31:0001497:10 по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 и составила 151 935 855,49 руб. (49 186,10 руб./кв. м). Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения объектов делового управления. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Карта объектов, расположенных в окружении объекта оценки и участвующих в подготовке модели кадастровой стоимости, приведена в приложении к настоящему протоколу. Анализ представленных ценовых значений в ближайшем окружении позволяет</p>

	сделать вывод, что кадастровая стоимость объекта оценки (49 186,10 руб./кв. м) определена в диапазоне рыночных цен предложений (14 468,84 – 71 237,43 руб./кв. м).
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 11 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	Акционерное общество «Сельскохозяйственное селекционно-производственное объединение «СОРТСЕМОВОЩ»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:36:0005572:3013
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок, дом 8, литера А
Собственник объекта недвижимости	Акционерное общество «Сельскохозяйственное селекционно-производственное объединение «СОРТСЕМОВОЩ», 1-й Верхний переулок, дом 8, г. Санкт-Петербург, 194292, ОГРН 1027801552756
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 (оригинал), Свидетельство от 23.01.2003 № 78-ВЛ 653718 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 20.03.2019 № 73
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	112810025.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	18919.60
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	22.63%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Васильев Алексей Александрович, реестровый № 1303.64, свидетельство от 02.12.2013 № 01303, ИП, является членом саморегулируемой организации оценщиков СРО ОПЭО
Пояснения членов Комиссии	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

	<p>центр, в сравнительном и доходном подходе для арендной ставки аналоги 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</p>
--	--

	<p>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</p>
--	--

	<p>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,</p>
--	---

	<p>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</p>
--	---

	<p>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 «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). Отсутствует источник информации о методе, использованном при проведении корректировки на площадь (стр. 56) (нарушение п. 11 ФСО № 3). Потенциальный валовой 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,</p>
--	--

	<p>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 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 «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). 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>
<p>Пояснения выполнившего определения стоимости</p>	<p>оценщика, отчет об рыночной</p> <p>Отсутствуют</p>

Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Рассматриваемый объект проходил государственную кадастровую оценку, его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018 и составляет 145 803 451,84 руб. (24 453,00 руб./кв. м). Государственная кадастровая оценка проводилась на основании сведений, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном Росреестром и переданном в СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» для проведения кадастровой оценки. В поступившем перечне имелись сведения о материале стен рассматриваемого объекта — кирпичные (код 061001001001), на основании которых объекту оценки установлен класс конструктивной системы КС-1. Класс качества здания установлен как Standart. Кадастровая стоимость рассматриваемого объекта капитального строительства рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226. При определении кадастровой стоимости объект оценки был отнесен к оценочной группе 0403_4 «Торгово-складские объекты (гипермаркеты)».
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 12 повестки дня:

Докладчик ознакомил членов Комиссии и присутствующих на заседании с документами, поступившими в Комиссию. Состоялось обсуждение отчета

об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного заявителем. Состоялось голосование по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщенные сведения по итогам обсуждения и голосования приведены в таблице. Пояснения членов Комиссии, а также бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке, приведены в Приложении.

Заявитель	
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
Собственник объекта недвижимости	
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 (оригинал), Свидетельство от 07.03.2019 № 78-АЖ 860742 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 04.07.2019 № 817/06/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	4680000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	75605.82
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	49.65%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Якупова Яна Евгеньевна, реестровый № 1432, свидетельство от 27.12.2007, ООО «Инвест-Оценка», является членом саморегулируемой организации оценщиков НП «СМАО»
Пояснения членов Комиссии	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

	<p>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.</p>
--	--

	<p>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</p>
--	---

	<p>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 Бармалева и Большого проспекта П.С., где транспортные и пешеходные потоки намного больше, чем в районе расположения объекта оценки. При</p>
--	---

	<p>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 капитализация (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/, Statrielt, http://realty.dmir.ru/, http://zдание.info, http://www.rosrealt.ru/ и всех региональных сайтах России. Вводимая ставка</p>
--	---

	<p>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.</p>
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	<p>Кадастровая стоимость нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, определялась с помощью математической модели, полученной методом регрессионного анализа. Результатом анализа являлась модель расчета удельной кадастровой стоимости объекта с учётом местоположения. По каждому объекту оценки были определены дополнительные характеристики: вид функционального использования объекта оценки, принадлежность к оценочной зоне дома, в котором расположен объект оценки. Оценка проводилась исходя из допущения, что все объекты находятся в нормальном состоянии, то есть пригодны к использованию. Исключением выступают объекты, признанные аварийными. Согласно допущению, изложенному в разделе 3.9 Тома 1 «Общая часть» отчета об определении кадастровой стоимости объектов</p>

	<p>недвижимости на территории Санкт-Петербурга, размещенного в Фонде данных государственной кадастровой оценки на официальном сайте Росреестра (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko), нежилые помещения, располагающиеся в цокольном этаже, на первом этаже и выше, отнесены к градации «цоколь и выше», без учета заглубления. Для проведения оценки кадастровой стоимости нежилых помещений письмом СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» от 18.12.2017 № 441-исх в ГУП «ГУИОН» была запрошена информация о функциональном использовании нежилых помещений. Ответным письмом от 15.02.2018 № 1725-исх ГУП «ГУИОН» предоставил материалы, содержащие результаты обследования нежилых помещений, располагающихся в многоквартирных жилых домах, проведенного ГУП «ГУИОН» в 2017 году по заказу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Согласно сведениям ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» нежилое помещение по состоянию на 2017 год использовалось под салон «FASHION KINGS». На основании выше указанного при определении кадастровой стоимости объект оценки был отнесен к помещениям свободного назначения, к которым относились помещения, используемые под объекты торговли, общественного питания, сферу обслуживания (в том числе банки, парикмахерские, студии красоты, салоны, клубы). Стоимость объектов-аналогов (с учетом корректировок на торг и динамику рынка), использованных при определении кадастровой стоимости, расположенных в районе, в котором находится объект оценки, имеющих характеристики, схожие с характеристиками объекта оценки (помещение свободного назначения, расположение в цоколе – на первом этаже, площадь 50- 150 кв. м, состояние нормальное/отличное), на дату оценки</p>
--	--

	01.01.2018 находится в диапазоне от 83 700 руб./кв. м до 249 900 руб./кв. м (среднее значение – 138 700 руб./кв. м). Величина кадастровой стоимости, определенная на дату оценки 01.01.2018, составляет 150 161,84 руб./кв. м.
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

По вопросу 13 повестки дня:

Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Бриг»
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0001610:5
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 41, литера А
Собственник объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью «Бриг», ул. Красного Текстильщика, дом 2, г. Санкт-Петербург, 191124, ОГРН 1057810157602
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	424026199.91
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	25761.01
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.06.2019 № 78/201/19-3389675 (оригинал), от 20.08.2019 № 78/001/006/2019-66239 (копия)
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта	От 20.08.2019 № 83-1/2019-К

недвижимости	
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Рыночная стоимость, руб.	161000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	9781.29
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	62.03%
Оценщики, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Бережной Борис Борисович, реестровый № 0665, свидетельство от 27.04.2018, ООО «СТРОЙЭКСПЕРТСЕРВИС», является членом саморегулируемой организации оценщиков СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
Пояснения членов Комиссии	Отсутствуют
Пояснения оценщика, выполнившего отчет об определении рыночной стоимости	Отсутствуют
Пояснения представителя СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» по вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости	Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:32:0001610:5 по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения объектов делового управления. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости Объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам оценочной группы «Деловое управление», которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Ввиду значительных градостроительных ограничений (земельный участок является территорией объекта культурного наследия)

	анализ на соответствие рыночным данным не проводился.
Информация о самоотводе или отводе членов Комиссии	Отсутствует
Результат голосования по вопросу об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	За – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.); Против – 0
Решение, принятое членами Комиссии	Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская

Протокол вела:
Д.В. Тикунова, (812) 241-55-10

10/1

10/1

Приложение
К Протоколу от 03.09.2019 № 18-224

Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.

Вопрос № 1.1

Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АЗС №7 "Витебская", общей площадью 2 668,00 кв.м, кадастровый номер 78:14:0764603:3, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 22, лит. А

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт"
Кадастровый номер объекта	78:14:0764603:3
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, Витебский проспект, дом 22, литера А
Площадь, в м2	2668.00
Кадастровая стоимость, руб.	30 230 807.05
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	11 330.89
Рыночная стоимость, в руб.	27 800 000.00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 419.79
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	2 430 807.05
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	8,0%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33*1
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке - фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Замечания к представленному Отчету об оценке

Сравнительный подход

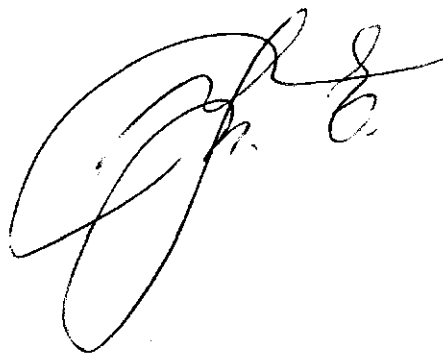
Поправка на интенсивность транспортного потока выполнена по классификации дорог, которая в отношении объектов-аналогов и объекта оценки не соответствует реальной интенсивности транспортного потока. Аналог № 4 имеет по этому признаку худшую характеристику, чем аналога № 5, тогда как движение по Софийской ул. более интенсивное, чем по Лахтинскому пр.

Лахтинский проспект – дорога с менее интенсивным движением, чем Витебский проспект. Тогда как в таблице 44 характеристика аналога № 5 лучше, чем у объекта оценки.

Доходный подход

В табл. 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В табл. 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.

Вопрос № 1.2

Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АЗС №14 "пр. Просвещения", общей площадью 2 204,00 кв.м, кадастровый номер 78:36:0550601:5, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, дом 10, лит. А

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт"
Кадастровый номер объекта	78:36:0550601:5
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 10, литера А
Площадь, в м2	2204,00
Кадастровая стоимость, руб.	29 897 956,02
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	13 565,32
Рыночная стоимость, в руб.	24 500 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	11 116,15
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	5 397 956,02
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	18,1%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/2
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Замечания к представленному Отчету об оценке

Сравнительный подход

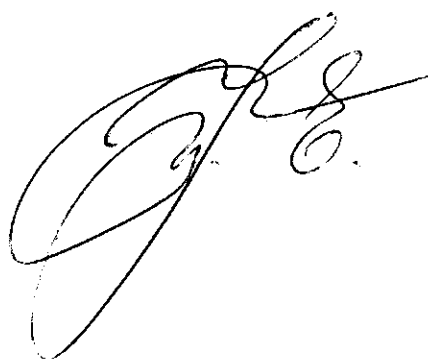
Поправка на интенсивность транспортного потока выполнена по классификации дорог, которая в отношении объектов-аналогов и объекта оценки не соответствует реальной интенсивности транспортного потока. Аналог № 4 имеет по этому признаку худшую характеристику, чем аналога № 5, тогда как движение по Софийской ул. более интенсивное, чем по Лахтинскому пр.

Лахтинский проспект – дорога с менее интенсивным движением, чем проспект Просвещения. Тогда как в таблице 44 характеристика аналога № 5 такая же, как у объекта оценки.

Доходный подход

В табл. 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В табл. 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.

Член Комиссии

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves, representing the name N.E. Panichkina.

Н.Е. Паничкина

**Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по
рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.**

Вопрос № 1.3

Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АЗС № 38 «Суздальская», общей площадью 1 210,00 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005521:5, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Суздальский проспект, дом 49, лит. А

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт"
Кадастровый номер объекта	78:36:0005521:5
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, Суздальский проспект, дом 49, литера А
Площадь, в м2	1210,00
Кадастровая стоимость, руб.	15 065 056,12
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	12 450,46
Рыночная стоимость, в руб.	12 600 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 413,22
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	2 465 056,12
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	16,4%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/3
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Замечания к представленному Отчету об оценке

Сравнительный подход

Поправка на интенсивность транспортного потока выполнена по классификации дорог, которая в отношении объектов-аналогов и объекта оценки не соответствует реальной интенсивности транспортного потока. Аналог № 4 имеет по этому признаку худшую характеристику, чем аналога № 5, тогда как движение по Софийской ул. более интенсивное, чем по Лахтинскому пр.

Доходный подход

В табл. 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В табл. 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.

Член Комиссии

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, likely representing the initials and surname of the signatory.

Н.Е. Паничкина

**Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по
рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.**

Вопрос № 1.4

Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АЗС №50 "Композиторов", общей площадью 3 061,00 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005501:2, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Композиторов, дом 30, лит. А

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт"
Кадастровый номер объекта	78:36:0005501:2
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, улица Композиторов, дом 30, литера А
Площадь, в м2	3061,00
Кадастровая стоимость, руб.	36 503 500,64
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	11 925,35
Рыночная стоимость, в руб.	31 100 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 160,08
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	5 403 500,64
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	14,8%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/4
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна. Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Замечания к представленному Отчету об оценке

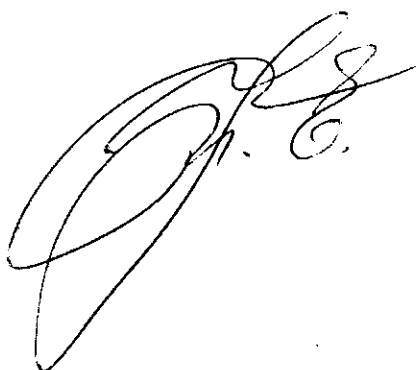
Сравнительный подход

Поправка на интенсивность транспортного потока выполнена по классификации дорог, которая в отношении объектов-аналогов и объекта оценки не соответствует реальной интенсивности транспортного потока. Аналог № 4 имеет по этому признаку худшую характеристику, чем аналога № 5, тогда как движение по Софийской ул. более интенсивное, чем по Лахтинскому пр.

Доходный подход

В табл. 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В табл. 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.

Член Комиссии

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves, positioned between the text 'Член Комиссии' and 'Н.Е. Паничкина'.

Н.Е. Паничкина

Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.

Вопрос № 1.5

Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АЗС № 69 «Черниговская», общей площадью 1 982,00 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007528:13, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Черниговская, дом 25, лит. А

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт"
Кадастровый номер объекта	78:14:0007528:13
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения индивидуальных гаражей
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, Черниговская улица, дом 25, литера А
Площадь, в м2	1982,00
Кадастровая стоимость, руб.	25 664 262,16
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	12 948,67
Рыночная стоимость, в руб.	21 600 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 898,08
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	4 064 262,16
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	15,8%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/5
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Замечания к представленному Отчету об оценке

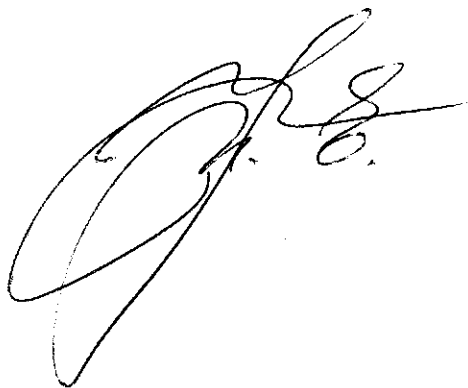
Сравнительный подход

Поправка на интенсивность транспортного потока выполнена по классификации дорог, которая в отношении объектов-аналогов и объекта оценки не соответствует реальной интенсивности транспортного потока. Аналог № 4 имеет по этому признаку худшую характеристику, чем аналога № 5, тогда как движение по Софийской ул. более интенсивное, чем по Лахтинскому пр.

Доходный подход

В табл. 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В табл. 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.

Член Комиссии

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Н.Е. Паничкина

**Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по
рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.**

Вопрос № 1.6

Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АЗС №70 "Суздальская-2", общей площадью 1 780,00 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005521:4, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Художников, дом 47, лит. А

Замечания к представленному Отчету об оценке

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт"
Кадастровый номер объекта	78:36:0005521:4
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, проспект Художников, дом 47, литера А
Площадь, в м2	1780,00
Кадастровая стоимость, руб.	20 187 028,77
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	11 341,03
Рыночная стоимость, в руб.	18 100 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 168,54
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	2 087 028,77
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	10,3%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/6
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна. Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Сравнительный подход

Поправка на интенсивность транспортного потока выполнена по классификации дорог, которая в отношении объектов-аналогов и объекта оценки не соответствует реальной интенсивности транспортного потока. Аналог № 4 имеет по этому признаку худшую характеристику, чем аналога № 5, тогда как движение по Софийской ул. более интенсивное, чем по Лахтинскому пр.

Доходный подход

В табл. 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В табл. 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.

Член Комиссии

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Н.Е. Паничкина

Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.

Вопрос № 1.7

Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АЗС № 93 «Индустриальная», общей площадью 2 667,00 кв.м, кадастровый номер 78:11:0006159:11, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Индустриальный, дом 46, лит. А

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт"
Кадастровый номер объекта	78:11:0006159:11
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург. Индустриальный проспект. дом 46. литера А
Площадь, в м2	2677,00
Кадастровая стоимость, руб.	31 421 619,72
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	11 737,62
Рыночная стоимость, в руб.	28 000 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 459,47
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	3 421 619,72
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	10,9%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33:7
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Замечания к представленному Отчету об оценке

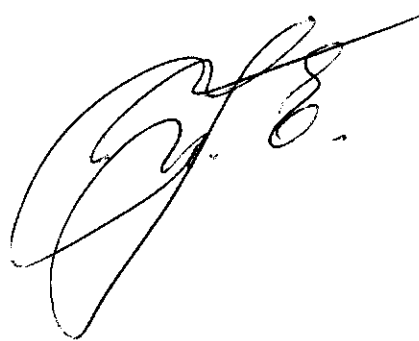
Сравнительный подход

Поправка на интенсивность транспортного потока выполнена по классификации дорог, которая в отношении объектов-аналогов и объекта оценки не соответствует реальной интенсивности транспортного потока. Аналог № 4 имеет по этому признаку худшую характеристику, чем аналога № 5, тогда как движение по Софийской ул. более интенсивное, чем по Лахтинскому пр.

Доходный подход

В табл. 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В табл. 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.

Член Комиссии

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Н.Е. Паничкина

**Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по
рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.**

Вопрос № 1.8

Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АЗС № 117 «Шаврова», общей площадью 2 742,00 кв.м, кадастровый номер 78:34:0413403:10, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 44, корп. 1

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт"
Кадастровый номер объекта	78:34:0413403:10
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 44, корпус 1, литера А
Площадь, в м2	2742.00
Кадастровая стоимость, руб.	31 201 126.69
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	11 378.97
Рыночная стоимость, в руб.	27 900 000.00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 175.05
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	3 301 126.69
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	10.6%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/8
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Замечания к представленному Отчету об оценке

Сравнительный подход

Поправка на интенсивность транспортного потока выполнена по классификации дорог, которая в отношении объектов-аналогов и объекта оценки не соответствует реальной интенсивности транспортного потока. Аналог № 4 имеет по этому признаку худшую характеристику, чем аналога № 5, тогда как движение по Софийской ул. более интенсивное, чем по Лахтинскому пр.

Доходный подход

В табл. 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В табл. 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.

Член Комиссии

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final horizontal stroke.

Н.Е. Паничкина

Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.

Вопрос № 1.9

Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АЗС № 153 «Дунайская», общей площадью 2 802,00 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007691:29, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 17, лит. А

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт"
Кадастровый номер объекта	78:14:0007691:29
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 17, литера А
Площадь, в м2	2802.00
Кадастровая стоимость, руб.	38 661 477.07
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	13 797.81
Рыночная стоимость, в руб.	31 100 000.00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	11 099.21
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	7 561 477.07
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	19.6%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/9
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна. Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Замечания к представленному Отчету об оценке

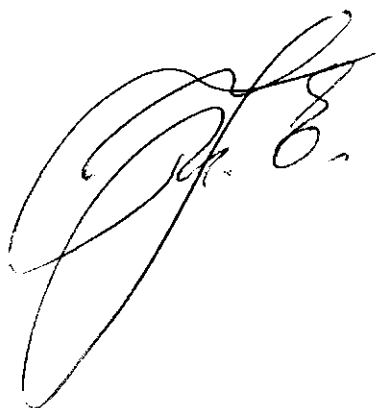
Сравнительный подход

Поправка на интенсивность транспортного потока выполнена по классификации дорог, которая в отношении объектов-аналогов и объекта оценки не соответствует реальной интенсивности транспортного потока. Аналог № 4 имеет по этому признаку худшую характеристику, чем аналога № 5, тогда как движение по Софийской ул. более интенсивное, чем по Лахтинскому пр.

Доходный подход

В табл. 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В табл. 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.

Член Комиссии

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves, likely representing the initials and surname of the signatory.

Н.Е. Паничкина

Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.

Вопрос № 1.10

Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АЗС № 183 «Школьная», общей площадью 3 620,00 кв.м, кадастровый номер 78:34:0416201:1, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Школьная, дом 91, лит. А

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт"
Кадастровый номер объекта	78:34:0416201:1
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, Школьная улица, дом 91, литера А
Площадь, в м2	3620,00
Кадастровая стоимость, руб.	44 041 363,45
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	12 166,12
Рыночная стоимость, в руб.	40 200 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	11 104,97
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	3 841 363,45
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	8,7%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/10
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна. Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Замечания к представленному Отчету об оценке

Сравнительный подход

Поправка на интенсивность транспортного потока выполнена по классификации дорог, которая в отношении объектов-аналогов и объекта оценки не соответствует реальной интенсивности транспортного потока. Аналог № 4 имеет по этому признаку худшую характеристику, чем аналога № 5, тогда как движение по Софийской ул. более интенсивное, чем по Лахтинскому пр.

Доходный подход

В табл. 49 при расчете стоимости строительства указаны объекты благоустройства. В табл. 50 затраты на благоустройство отсутствуют. Отдельного расчета асфальтирования и озеленения не приведено. Необходимо привести расчет.

Член Комиссии

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves, likely representing the initials and surname of the signatory.

Н.Е. Паничкина

Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.

Вопрос № 2

Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 233, литера П

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "Инженерная Компания"
Кадастровый номер объекта	78:42:0018325:36
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 233, литера П
Площадь, в м2	27532,00
Кадастровая стоимость, руб.	55 678 398,61
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	2 022,32
Рыночная стоимость, в руб.	31 500 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	1 144,12
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	24 178 398,61
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	43,4%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 15.07.2019 № 2019/07/04-05
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Ефимова Кристина Сергеевна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Региональная организация оценщиков

Замечания к представленному Отчету об оценке

Анализ НЭИ

В процессе анализа НЭИ делается ошибочный вывод о том, что участок допустимо использовать только в рамках существующего ВРИ. Разрешенное использование изменяется в уведомительном порядке в рамках видов, обозначенных в ПЗЗ. Для оценки в рамках оспаривания кадастровой стоимости имеет значение фактическое использование. Фактическое - обслуживание производственных зданий сельскохозяйственного назначения.

■

Сравнительный подход

Вразрез с выводом о НЭИ, в рамках сравнительного подхода используются поправки для участков по производственному сегменту, а не по сельскохозяйственному.

Индексация цен выполнена по показателю инфляции, тогда как для рынка земельных участков характерны иные тенденции.

Объект оценки обеспечен коммуникациями. Аналог № 4 обеспечен электроснабжением (по тексту объявления). Поправка по данному фактору не проведена.

Корректировка на возможность подключения инженерного обеспечения. Подобранные объекты сравнения не отличаются по данному показателю (передается право собственности), поэтому данная корректировка равна нулю.

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.

Вопрос № 3.1

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилого помещения, кад. № 78:13:0007309:3418, общей площадью 169,6 кв. м, расположенного по адресу: С.-Петербург, Курская ул., д. 28/32, лит. Ж, пом. 1Н

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "Калифорния"
Кадастровый номер объекта	78:13:0007309:3418
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, ул Курская, д 28/32. литера Ж, пом 1-Н
Площадь, в м2	169,60
Кадастровая стоимость, руб.	2 416 048,30
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	14 245,57
Рыночная стоимость, в руб.	1 843 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 866,75
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	573 048,30
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	23,7%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 25.07.2019 № 43/36
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Ловков Александр Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"

Замечания к представленному Отчету об оценке

Нарушения ФСО

В отношении Заказчика должна быть указана дата присвоения ОГРН

В разделе «основные факты и выводы» отсутствует обязательная информация: ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Описание объекта

Таблица 9. Не приведены обоснования процента износа и остаточного срока службы.

Анализ рынка

Анализ рынка выполнен по другому сегменту – профессионально управляемых складов.

На стр. 31 приведена информация о диапазоне стоимости объектов рассматриваемого сегмента рынка. Полученный результат оценки не соответствует приведенному диапазону и находится существенно ниже минимального значения цен на объекты.

Сравнительный подход

Ни один из аналогов не соответствует объекту оценки по этажу расположения и состоянию.

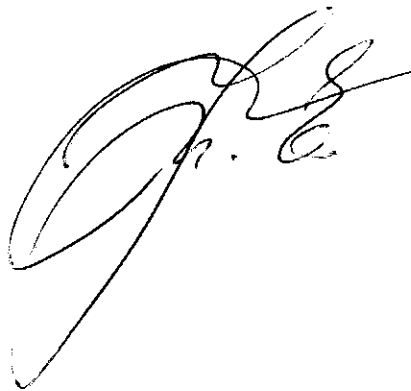
Для поправки на динамику цен использовались индексы цен в строительстве, тогда как объект оценки – встроенное помещение. Для этого сегмента рынка есть собственная аналитика.

Отсутствует корректировка на вход, - одна из определяющих стоимость встроенного помещения.

Доходный подход

Ни один из аналогов не соответствует объекту оценки по состоянию. Доходный подход в типовом виде вообще к данному объекту неприменим, так как помещения в таком состоянии в аренду не сдаются. Необходимо учесть стоимость работ по ремонту и выполнять расчет методом ДДП с учетом будущего ремонта и последующей сдачи в аренду.

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.

Вопрос № 3.2

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Курская, д 28/32, литера Ж, пом. 2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "Калифорния"
Кадастровый номер объекта	78:13:0007309:3420
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, ул Курская, д 28/32, литера Ж, пом 2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н
Площадь, в м2	1180,00
Кадастровая стоимость, руб.	28 346 998,40
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	24 022,88
Рыночная стоимость, в руб.	14 902 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	12 628,81
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	13 444 998,40
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	47,4%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 25.07.2019 № 43/37
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Ловков Александр Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"

Замечания к представленному Отчету об оценке

Нарушения ФСО

В отношении Заказчика должна быть указана дата присвоения ОГРН

В разделе «основные факты и выводы» отсутствует обязательная информация: ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Описание объекта

Таблица 9. Не приведены обоснования процента износа и остаточного срока службы.

Анализ рынка

Анализ рынка выполнен по другим сегментам – профессионально управляемых офисных и торговых центров.

На стр. 32 и 33 приведена информация о диапазоне стоимости объектов рассматриваемого сегмента рынка. Полученный результат оценки не соответствует приведенному диапазону и находится существенно ниже минимального значения цен на объекты.

Сравнительный подход

Ни один из аналогов не соответствует объекту оценки по состоянию.

Для поправки на динамику цен использовались индексы цен в строительстве, тогда как объект оценки – встроенное помещение. Для этого сегмента рынка есть собственная аналитика.

Отсутствует корректировка на ориентацию входа, - одна из определяющих стоимость встроенного помещения.

Доходный подход

Ни один из аналогов не соответствует объекту оценки по состоянию. Доходный подход в типовом виде вообще к данному объекту неприменим, так как помещения в таком состоянии в аренду не сдаются. Необходимо учесть стоимость работ по ремонту и выполнять расчет методом ДДП с учетом будущего ремонта и последующей сдачи в аренду.

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

**Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по
рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.**

Вопрос № 4

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилого помещения по
адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Большевиков, д 38, корп 5, литера А, пом 1-Н**

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "Прима"
Кадастровый номер объекта	78:12:0633702:1184
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, пр-кт Большевиков, д 38, корп 5, литера А, пом 1-Н
Площадь, в м2	123,70
Кадастровая стоимость, руб.	17 546 395,55
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	141 846,37
Рыночная стоимость, в руб.	7 784 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	62 926,43
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	9 762 395,55
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	55,6%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 05.08.2019 № 43/23
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Ловков Александр Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"

Замечания к представленному Отчету об оценке

Нарушения ФСО

В отношении Заказчика должна быть указана дата присвоения ОГРН

В разделе «основные факты и выводы» отсутствует обязательная информация: ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Описание объекта

Таблица 9. Не приведены обоснования процента износа и остаточного срока службы.

Фотоматериалы не позволяют сделать выводы о характеристиках объекта.

Анализ рынка

Анализ рынка выполнен по другим сегментам – профессионально управляемых офисных центров.

На стр. 35 приведена информация о диапазоне стоимости объектов рассматриваемого сегмента рынка. Полученный результат оценки не соответствует приведенному диапазону и находится существенно ниже минимального значения цен на объекты.

Сравнительный подход

Не обоснован отказ от использования в расчете данных таблицы 14.

Для поправки на динамику цен использовались индексы цен в строительстве, тогда как объект оценки – встроенное помещение. Для этого сегмента рынка есть собственная аналитика.

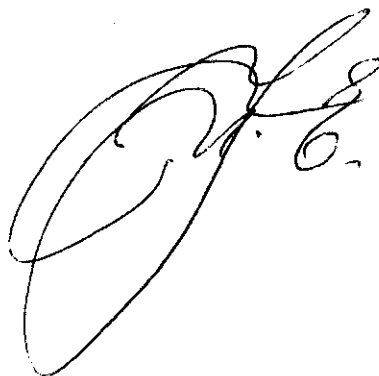
Отсутствует корректировка на ориентацию входа, - одна из определяющих стоимость встроенного помещения.

Доходный подход

Отсутствует корректировка на ориентацию входа, - одна из определяющих стоимость встроенного помещения.

Не выполнена корректировка на динамику рынка: между датой оценки и датой предложения аналогов прошло от 3 мес. до года.

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.

Вопрос № 5

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилого помещения по адресу: 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

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "ХПО"
Кадастровый номер объекта	78:31:0001057:3277
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	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
Площадь, в м2	2338,00
Кадастровая стоимость, руб.	179 616 245,39
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	76 824,74
Рыночная стоимость, в руб.	143 001 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	61 163,82
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	36 615 245,39
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	20,4%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 05.08.2019 № 43/6
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Ловков Александр Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"

Замечания к представленному Отчету об оценке

Нарушения ФСО

В отношении Заказчика должна быть указана дата присвоения ОГРН

В разделе «основные факты и выводы» отсутствует обязательная информация: ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Сравнительный подход

Не обоснован отказ от использования в расчете данных таблицы 14.

Не выполнен анализ объектов – аналогов на тип объекта (отдельно стоящее здание / встроенное помещение)

Не выполнен анализ изменения цен в период с апреля по январь 2017г. Следовательно, отказ от корректировки на динамику рынка не обоснован.

На стр. 57 гостиничная недвижимость В ЦЕЛЯХ ОЦЕНКИ отнесена к типам недвижимости, сходным с офисно-торговой, то есть, поправка выполнена по другому сегменту рынка.

На стр. 57 приведены данные о стоимости ремонта без подтверждения в составе приложений или в тексте отчета. Приведенные затраты на ремонт (1500 руб./кв.м) не соответствуют данным рынка.

Доходный подход

В соответствии с положениями ФСО № 7, объекты для ведения определенных видов бизнеса (гостиницы, АЗС и т.п.) оцениваются через показатели бизнеса.

Корректировка на динамику рынка выполняется по показателю инфляции, то есть по другому сегменту рынка.

На стр. 72-73 приведены данные о стоимости ремонта без подтверждения в составе приложений или в тексте отчета. Приведенные затраты на ремонт (1500 руб./кв.м) не соответствуют данным рынка.

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

**Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по
рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.**

Вопрос № 6

**Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного участка,
расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 85, литера А**

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "Квартал"
Кадастровый номер объекта	78:34:0004145:34
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов физической культуры и спорта
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 85, литера А
Площадь, в м2	16730,00
Кадастровая стоимость, руб.	200 718 847,55
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	11 997,54
Рыночная стоимость, в руб.	100 601 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	6 013,21
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	100 117 847,55
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	49,9%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 29.07.2019 № 43/13
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Ловков Александр Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"

Замечания к представленному Отчету об оценке

Нарушения ФСО

В отношении Заказчика должна быть указана дата присвоения ОГРН

В разделе «основные факты и выводы» отсутствует обязательная информация: ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Описание объекта

Срок экспозиции на стр. 21 принят декларативно, без подтверждения.

Представленные фотоматериалы не позволяют сделать вывод о характеристиках объекта.

Анализ НЭИ

Вывод о НЭИ объекта – неверный. В соответствии с ФСО № 7, НЭИ земельного участка принимается по фактическому, а не по разрешенному виду использования.

Сравнительный подход

По тексту объявления, аналог № 3 передается на праве аренды (ЗУ) и с капитальными, а не временными строениями.

Аналог № 4 не соответствует по виду использования, корректировка на вид использования составила более 100%. Кроме того, ввиду неверного определения НЭИ, корректировка проведена не по тому виду использования.

Поправка на динамику рынка выполнена по инфляции, тогда как для земельных участков имеется информация о динамике рынка в этом сегменте. Необходимые графики приведены в разделе анализа рынка.

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

**Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по
рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.**

Вопрос № 7

Отчет об оценке рыночной стоимости здания по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Восстановления, дом 15, корпус 3, литера А

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "КОЛАРН"
Кадастровый номер объекта	78:40:0009042:2003
Вид	здание
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Восстановления, дом 15, корпус 3, литера А
Площадь, в м2	2876,70
Кадастровая стоимость, руб.	137409118,73
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	47 766,23
Рыночная стоимость, в руб.	68 000 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	23 638,20
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	69 409 118,73
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	50,5%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	31.05.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 17.07.2019 № Н-31134/19
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Матвеева Ольга Дмитриевна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"

Замечания к представленному Отчету об оценке

Затратный подход

Не приведено описание выбора класса качества объекта.

Использование индекса пересчета стоимости строительства за май 2018г. - оправданно с учетом даты оценки 31 мая. Однако, использование индекса по итогам января 2018г. не соответствует дате выпуска справочника (на 01.01.2018г.). То есть, требуется индекс на декабрь 2017г.

Принятие износа на уровне 21% противоречит приведенным ранее данным. Износ по техпаспорту на 2017 год составлял 17%, следовательно, за год износ составил 4%. Между тем, расчет износа методом хронологического возраста свидетельствует о величине ежегодного

износа 0,8%. В результате имеется несколько близких между собой значений износа, из которых выбрано одно. Его величина, может быть, и справедлива, но все остальные рассуждения не подтверждают корректность выбора, а противоречат ему.

Сравнительный подход

При расчете стоимости ОКС без учета ЗУ используется площадь застройки объекта. Почему именно этот показатель, а не пропорциональная площади зданий доля земли, - не пояснено. Следует отметить, что это приводит к несоблюдению типичных рыночных соотношений - стоимость земли / стоимость ЕОН.

Из таблицы № 30 следует, что местоположение с точки зрения статуса населенного пункта у аналога в дер. Владимировка лучше, чем у оцениваемого объекта в Красном Селе, в административных границах города федерального значения.

Объект	Статус населенного пункта	Поправочный коэффициент	Корректировочный коэффициент
Оцениваемый земельный участок	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	-
Объект-аналог №1	райцентр с развитой промышленностью	0,72	1,10 (=0,79/0,72)
Объект-аналог №2	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	1,00 (=0,79/0,79)
Объект-аналог №3	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,92 (=0,79/0,86)

Доходный подход

При расчете стоимости ОКС без учета ЗУ используется площадь застройки объекта. Почему именно этот показатель, а не пропорциональная площади зданий доля земли, - не пояснено.

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

**Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по
рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.**

Вопрос № 8

**Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА по адресу: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
УЛИЦА КРАСНОГО ТЕКСТИЛЬЩИКА, ДОМ 2, ЛИТЕРА А**

Заявитель (собственник)	ПАО "Сбербанк"
Кадастровый номер объекта	78:31:0001033:1
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов финансового назначения
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, улица Красного Текстильщика, дом 2, литера А
Площадь, в м2	9473,00
Кадастровая стоимость, руб.	309 525 871.00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	32 674.54
Рыночная стоимость, в руб.	177 000 000.00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	18 684.68
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	132 525 871.00
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	42.8%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 12.08.2019 № 178-8/2019
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Бережной Борис Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"

Замечания к представленному Отчету об оценке

Доходный подход

Использованные при расчете справочники индексов цен Ко-Инвест не являются общедоступными печатными изданиями. Требуется привести копии интернет-страниц с индексами пересчета стоимости к описанию на стр. 106.

Коэффициент на региональное различие в уровне цен

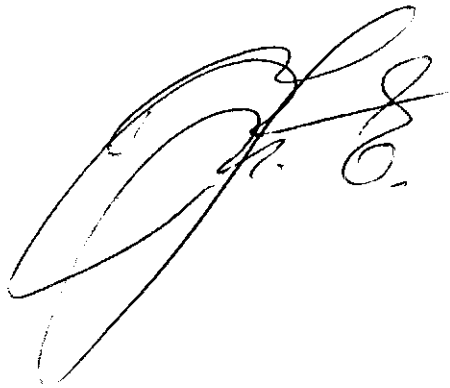
Коэффициент на региональное различие в уровне цен определен по данным сборника «Индексы цен в строительстве» за 4 кв. 2017 г. № 102.

В таблице 2.2.2 с помощью коэффициентов отражается различие в уровне цен г. Санкт-Петербург и Московской области на 01.01.2018 г. (уровень цен использованного Справочника) в соответствии с классом конструктивной системы. Величина коэффициента для КС-4 – 1,193.

Коэффициент на изменение цен после издания Справочника

Дата оценки – 01.01.2018 г., и дата, на которую указаны цены в Справочнике 01.01.2018 г., поэтому коэффициент на изменение цен после издания Справочника равен 1.

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

**Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по
рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.**

Вопросы № 9.1 – 9.2.

Отчет об оценке рыночной стоимости объектов: НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 36-Н,37-Н,38-Н, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:32:0008004:2962 И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 35-Н, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:32:0008004:2961, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, СТАРО-ПЕТЕРГОФСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 30, КОРПУС 1, ЛИТЕРА А

Заявитель (собственник)	ПАО "Сбербанк"
Кадастровый номер объекта	78:32:0008004:2962
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, пр-кт Старо-Петергофский, д 30, корп 1, литера А, пом 36-Н,37-Н,38-Н
Площадь, в м2	8076.60
Кадастровая стоимость, руб.	643 362 006.80
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	79 657.53
Рыночная стоимость, в руб.	423 800 000.00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	52 472.58
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	219 562 006.80
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	34,1%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 12.08.2019 № 152-8/2019
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Бережной Борис Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"

Заявитель (собственник)	ПАО "Сбербанк"
Кадастровый номер объекта	78:32:0008004:2961
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, пр-кт Старо-Петергофский, д 30, корп 1, литера А, пом 35-Н
Площадь, в м2	2873.10
Кадастровая стоимость, руб.	228 864 049.44
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	79 657.53
Рыночная стоимость, в руб.	156 900 000.00

Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	54 610,00
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	71 964 049,44
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	31,4%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 12.08.2019 № 152-8/2019
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Бережной Борис Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"

Замечания к представленному Отчету об оценке

Сравнительный подход

Не все использованные объекты-аналоги на стр. 83 предлагались в декабре 2017г. В скриншотах приведены различные даты и нет подтверждения, что они актуальны на декабрь 2017г. Следовательно, требуется корректировка на динамику рынка.

Доходный подход

Справочники индексов цен Ко-Инвест не являются общедоступным печатным изданием, следовательно, необходимо привести копию страницы к следующему описанию

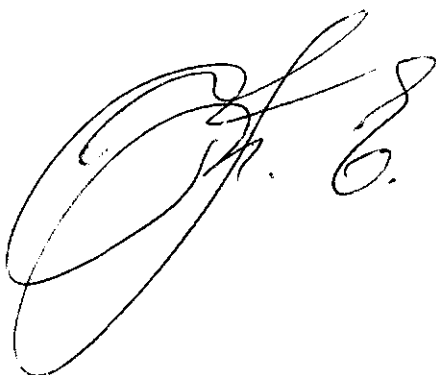
Коэффициент на региональное различие в уровне цен

При использовании справочников КО-ИНВЕСТ-2016 коэффициенты определены по таблице 2.2.2 ежеквартального межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве за IV квартал 2017 г.» №102⁴² для Санкт-Петербурга с учетом класса конструктивной системы строительства объекта.

Величина коэффициента для КС-4 – 1,193.

Коэффициент на изменение цен после издания Справочника пересчитывает стоимость строительства объектов оценки, определенную на основании Справочника Ко-Инвест-2016, в цены на дату проведения оценки. В Сборнике № 102 приведены коэффициенты.

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

**Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по
рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.**

Вопросы № 10.

**Отчет об оценке рыночной стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 99-101, ЛИТЕРА А**

Заявитель (собственник)	ПАО "Сбербанк"
Кадастровый номер объекта	78:31:0001497:10
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов финансового назначения
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 99-101, литера А
Площадь, в м2	3089,00
Кадастровая стоимость, руб.	151 935 855,49
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	49 186,10
Рыночная стоимость, в руб.	128 200 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	41 502,10
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	23 735 855,49
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	15,6%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 12.08.2019 № 181-8/2019
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке -- фамилия и инициалы	Бережной Борис Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"

Замечания к представленному Отчету об оценке

Доходный подход

Справочники индексов цен Ко-Инвест не являются общедоступным печатным изданием, следовательно, необходимо привести копию страницы к следующему описанию

Для перехода от затрат на строительство, приведенных в справочнике КО-ИНВЕСТ-2016, к затратам на строительство объекта оценки, необходимо откорректировать цены на текущую дату для условий Санкт-Петербурга, провести корректировки, а именно:

- на региональное различие в уровне цен,
- на изменение цен после издания Справочника.

Коэффициент на региональное различие в уровне цен

Коэффициент на региональное различие в уровне цен определен по данным сборника «Индексы цен в строительстве» за 4 кв. 2017 г. № 102.

134

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 99-101, литера А



В таблице 2.2.2 с помощью коэффициентов отражается различие в уровне цен г. Санкт-Петербург и Московской области на 01.01.2018 г. (уровень цен использованного Справочника) в соответствии с классом конструктивной системы. Величина коэффициента для КС-4 – 1,193, КС-1 – 1,172.

Коэффициент на изменение цен после издания Справочника

Дата оценки – 01.01.2018 г., и дата, на которую указаны цены в Справочнике 01.01.2018 г., поэтому коэффициент на изменение цен после издания Справочника равен 1.

Член Комиссии

Н.Е. Паничкина

**Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по
рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.**

Вопрос № 11

Отчет об оценке рыночной стоимости здания по адресу: г.Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок, дом 8, литера А

Заявитель (собственник)	Акционерное общество "Сельскохозяйственное селекционно-производственное предприятие "СОПТСЕМОВОЩ"
Кадастровый номер объекта	78:36:0005572:3013
Вид	здание
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок, дом 8, литера А
Площадь, в м2	5962,60
Кадастровая стоимость, руб.	145803451,84
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	24 453,00
Рыночная стоимость, в руб.	112 810 025,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	18 919,60
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	32 993 426,84
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	22,6%
Разница (>30%, -30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 20.03.2019 № 73
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Васильев Алексей Александрович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Общество профессиональных экспертов и оценщиков

Замечания к представленному Отчету об оценке

Нарушения ФСО

В отношении собственника должно быть указано полное и сокращенное наименование. \

В разделе основных фактов и выводов отсутствует обязательный подраздел - Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Затратный подход

При использовании справочников УПВС необходимо применять повышающий коэффициент, учитывающих не только индексацию цен на строительные работы, но и изменение законодательства и требований в проведении СМР. В противном случае рассчитывается стоимость строительства по нормативам 1972 года, тогда как затратный подход отвечает на вопрос - сколько стоит построить аналог на дату оценки.

Справочник УПВС не является общедоступным печатным изданием, поэтому необходимо прикладывать копию страницы с информацией об аналоге.

ВСН 53-86(р) определяет методику определения физического износа жилых зданий. Для общественных зданий используется иная методика.

Рекомендация: при пересчете стоимости строительства использовать индекс 1984 / 1969 и Письмо РЦЦС федеральным округам (для Санкт-Петербурга) 2018/1984. Всего два индекса вместо 4-х.

Сравнительный подход

Использованы производственно-складские аналоги, тогда как НЭИ объекта - торговое здание. Величины поправок приняты по промышленному сегменту.

Доля стоимости земли определяется по другому сегменту рынка - промышленные ЗУ.

Использование справочников СтаРиелт, Справочника под ред. Л.А. Лейфера необходимо обосновывать с учетом особенностей регионального рынка.

Доходный подход

Использованы производственно-складские аналоги, тогда как НЭИ объекта - торговое здание. Величины поправок приняты по торгово-офисному сегменту.

При расчете в рамках доходного подхода стоимость земли не вычтена из стоимости единого объекта.

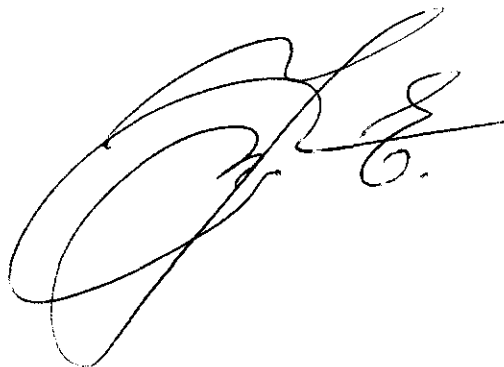
Согласование

Отсутствует анализ причин значительного расхождения результатов, полученных при применении различных подходов.

Опечатки

В отчете выявлено много опечаток и грамматических ошибок, в том числе, в результатах

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.

Вопрос № 12

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, кадастровый номер 78:07:0003142:2235, общей площадью 61,9 кв. м, этаж цокольный, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д. 22, литера А, пом 3-Н

Заявитель (собственник)	
Кадастровый номер объекта	78:07:0003142:2235
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д. 22, литера А, пом 3-Н
Площадь, в м2	61,90
Кадастровая стоимость, руб.	9295018,19
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	150 161,84
Рыночная стоимость, в руб.	4 680 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	75 605,82
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	4 615 018,19
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	49,7%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 04.07.2019 № 817/06/2019
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Якупова Яна Евгеньевна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"

Замечания к представленному Отчету об оценке

Доходный подход

В отношении некоторых аналогов отсутствует информации о включении или невключении коммунальных платежей в арендную плату. У аналогов №№ 4-5 данная информация есть в объявлениях, у аналогов №№ 1-3 этой информации нет.

Использование справочников СтатРиелт и под ред. Л.А. Лейфера необходимо обосновать для оценки на рынке Санкт-Петербурга.

На стр. 79 выполнен расчет налога на имущество, исходя из ставки налога для физических лиц. Между тем, определяется рыночная стоимость объекта, которая не учитывает статус владельца и является единой для любого владельца.

Кроме того, далее рассчитывается налог на имущество, исходя из той кадастровой стоимости, результаты которой оспариваются в данном отчете. В этом случае следует использовать искомую стоимость в качестве базы для расчета и выполнять процедуру итерации.

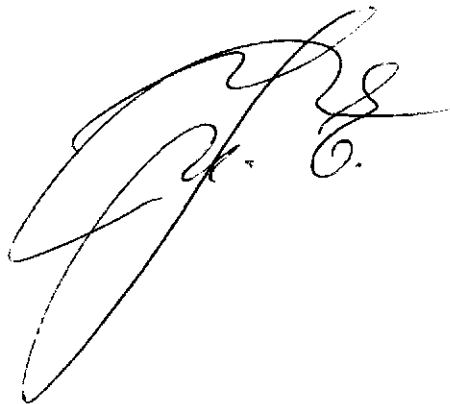
Сравнительный подход

Использование справочников СтатРиелт и под ред. Л.А. Лейфера необходимо обосновать для оценки на рынке Санкт-Петербурга.

Опечатки

На стр. 91 указано, что аналоги и объект оценки относятся к объектам производственно-складского назначения.

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

Замечания и пояснения к Отчету об оценке для рассмотрения на Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 03.09.2019г.

Вопрос № 13

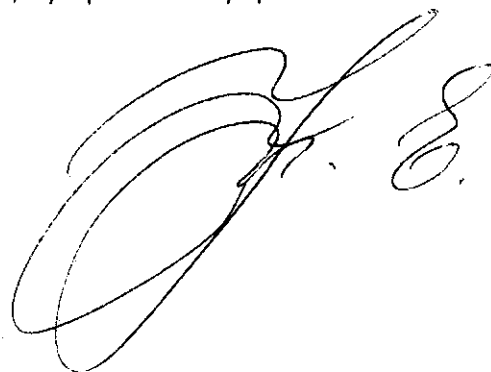
Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, РИЖСКИЙ ПР., Д. 41, ЛИТ. А

Заявитель (собственник)	ООО "Бриг"
Кадастровый номер объекта	78:32:0001610:5
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 41, литера А
Площадь, в м2	16460.00
Кадастровая стоимость, руб.	424 026 199,91
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	25 761,01
Рыночная стоимость, в руб.	161 000 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	9 781,29
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	263 026 199,91
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	62,0%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 20.08.2019 № 83-1/2019-К
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Бережной Борис Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"

Замечания к представленному Отчету об оценке

Отчет предоставляется на рассмотрении Комиссии повторно. Замечания, изложенные в письме от 10.07.2019г., - устранены. Существенных замечаний к Отчету нет.

Член Комиссии



Н.Е. Паничкина

Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости

Дата, время и место проведения заседания – 03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Вопрос 1.1

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта	78:14:0764603:3
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, Витебский проспект, дом 22, литера А
Площадь, в м2	2668,00
Кадастровая стоимость, руб.	30 230 807,05
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	11 330,89
Рыночная стоимость, в руб.	27 800 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 419,79
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	2 430 807,05
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	8,0%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/1
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:14:0764603:3 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости Объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки (11 330,89 руб./кв.м) определена ближе к середине диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв.м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщики применили метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, а также метод предполагаемого использования в рамках доходного подхода в качестве проверочного.

Результаты, полученные в рамках доходного подхода к оценке, не принимаются к согласованию. Оценщики обосновывают в Отчете, что расчет в рамках доходного подхода был произведен в условиях отсутствия достаточного объема рыночной информации об уровне ставок дисконтирования и капитализации, высокой неопределенности при определении прогнозных данных. На основе анализа результатов, полученных с использованием доходного подхода, Оценщики сделали вывод об их несоответствии критерию репрезентативности и непоказательности применительно к определению стоимости оцениваемого земельного участка.

При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, в качестве объектов-аналогов Оценщики использовали земельные участки коммерческого назначения. Карта расположения объектов сравнения, использованных Оценщиками в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в Приложении 1. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных Оценщиками, с учетом корректировки на торг в размере 12% и корректировок на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос, составляет 4 823 – 14 323 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке, влияющие на итоговый результат:

Сравнительный подход:

1. При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж, представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен предложений объектов сравнения, подобранных Оценщиком, составляет 5 481 – 16 000 руб./кв.м (без учета корректировок). При этом в аналитической части Отчета на стр. 54 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же шести объектах сравнения.

2. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию Объекта оценки — для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции). Для подобранных объектов аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов Оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования (ВРИ) объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный, без значительных временных и материальных затрат, со ссылкой на ст. 10 Закона Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (стр. 63, 68 Отчета).

Во-первых, в данной статье речь идет об изменении основных или вспомогательных видов разрешенного использования, а не условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. Во-вторых, Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 фактически утратил силу в связи с изданием постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, утвердившего Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГрК РФ, в соответствии с которыми данная процедура

требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах Оценщика.

С учетом изложенного, подобранные объекты аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА № 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности), чем оцениваемый объект (земельный участок для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным.

3. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы.

4. Объект оценки и подобранные объекты аналоги различны по фактору «Местоположение» (см. рис. 23 на стр. 69 Отчета). Корректировка на местоположение проведена не корректно. В Отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и не обоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение Объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 19 – 24 Отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро).

5. Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена не корректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными, и делает расчеты необоснованными.

Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 64 Отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги).

6. Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах Оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом Оценщики принимают в расчетах, что Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по

фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что не корректно и не обоснованно для объекта аналога № 5.

7. Стоимость предложения объекта аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб./кв.м, в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 138 Отчета). По указанной цене предложения Оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно принт-скрину по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 138 Отчета). Для идентификации данного земельного массива, Оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв.м (43 570 кв.м + 77 358 кв.м + 39 262 кв.м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта аналога № 5, представленной в принт-скрине (стр. 139 Отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв.м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв.м (160 190 кв.м + 4 624 кв.м).

При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 65-66 Отчета). Таким образом, Оценщики не корректно идентифицировали объект аналог № 5 и не обоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, стоимость оцениваемого объекта, полученную в рамках сравнительного подхода, нельзя признать достоверной.

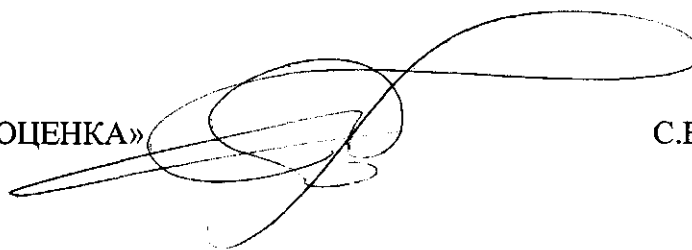
Вывод: Представленный на комиссию Отчет об оценке от 02.08.2019 № ИО-0619-33/1 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных об объектах-аналогах, использованных Оценщиками в Отчете об оценке в рамках сравнительного подхода (цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос)

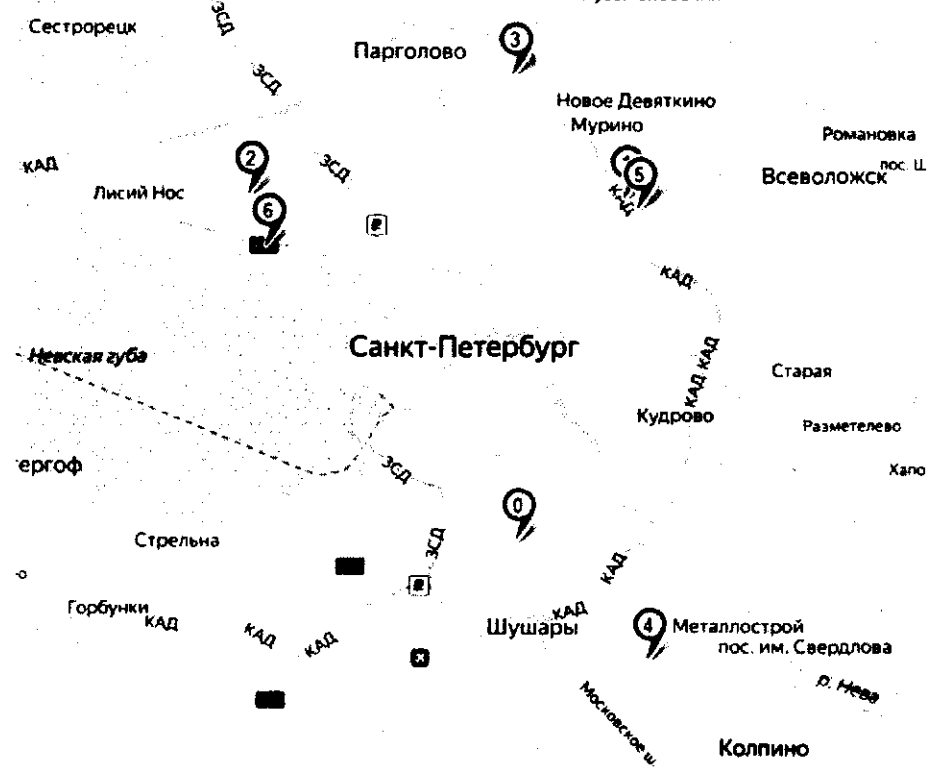


Таблица 1. Объекты-аналоги

№ Объекта-аналога	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м
1	г. Санкт-Петербург, между съездом с КАД и Муринской дорогой, территория предприятия «Ручьи»	10 618
2	г. Санкт-Петербург, адм. ц. Приморский, Конная Лахта 3 ул., 39	5 259
3	г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б, (г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б.)	6 222
4	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, участок 183	4 823
5	г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, внешняя сторона КАД, вблизи с развязкой КАД-Пискаревский пр., соседний участок с ЖК «Цветной город» ЛСР	6 424
6	г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр 143	14 323

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – **03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.**

Вопрос 1.2

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта	78:36:0550601:5
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 10, литера А
Площадь, в м2	2204,00
Кадастровая стоимость, руб.	29 897 956,02
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	13 565,32
Рыночная стоимость, в руб.	24 500 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	11 116,15
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	5 397 956,02
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	18,1%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/2
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:36:0550601:5 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости Объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки (13 565,32 руб./кв.м) определена ближе к средней границе диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв.м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщики применили метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, а также метод предполагаемого использования в рамках доходного подхода в качестве поверочного.

Результаты, полученные в рамках доходного подхода к оценке, не принимаются к согласованию. Оценщики обосновывают в Отчете, что расчет в рамках доходного подхода был произведен в условиях отсутствия достаточного объема рыночной информации об уровне ставок дисконтирования и капитализации, высокой неопределенности при определении прогнозных данных. На основе анализа результатов, полученных с использованием доходного подхода, Оценщики сделали вывод об их несоответствии критерию репрезентативности и непоказательности применительно к определению стоимости оцениваемого земельного участка.

При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, в качестве объектов-аналогов Оценщики использовали земельные участки коммерческого назначения. Карта расположения объектов сравнения, использованных Оценщиками в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в Приложении 1. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных Оценщиками, с учетом корректировки на торг в размере 12% и корректировок на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос, составляет 4 823 – 14 323 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке, влияющие на итоговый результат:

Сравнительный подход:

1. При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж, представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен предложений объектов сравнения, подобранных Оценщиком, составляет 5 481 – 16 000 руб./кв.м (без учета корректировок). При этом в аналитической части Отчета на стр. 55 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же шести объектах сравнения.

2. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию Объекта оценки — для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции). Для подобранных объектов аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов Оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования (ВРИ) объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный, без значительных временных и материальных затрат, со ссылкой на ст. 10 Закона Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (стр. 64, 69 Отчета).

Во-первых, в данной статье речь идет об изменении основных или вспомогательных видов разрешенного использования, а не условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. Во-вторых, Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 фактически утратил силу в связи с изданием постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, утвердившего Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГрК РФ, в соответствии с которыми данная процедура

требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах Оценщика.

С учетом изложенного, подобранные объекты аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА № 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности), чем оцениваемый объект (земельный участок для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным.

3. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы.

4. Объект оценки и подобранные объекты аналоги различны по фактору «Местоположение» (см. рис. 23 на стр. 70 Отчета). Корректировка на местоположение проведена не корректно. В Отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и не обоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение Объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 18 – 26 Отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро).

5. Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена не корректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными, и делает расчеты необоснованными.

Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 64 Отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги).

6. Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах Оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом Оценщики принимают в расчетах, что Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по

фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что не корректно и не обоснованно для объекта аналога № 5.

7. Стоимость предложения объекта аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб./кв.м, в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 142 Отчета). По указанной цене предложения Оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно принт-скрину по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 142 Отчета). Для идентификации данного земельного массива, Оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв.м (43 570 кв.м + 77 358 кв.м + 39 262 кв.м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта аналога № 5, представленной в принт-скрине (стр. 139 Отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв.м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв.м (160 190 кв.м + 4 624 кв.м).

При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 64-66 Отчета). Таким образом, Оценщики не корректно идентифицировали объект аналог № 5 и не обоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, стоимость оцениваемого объекта, полученную в рамках сравнительного подхода, нельзя признать достоверной.

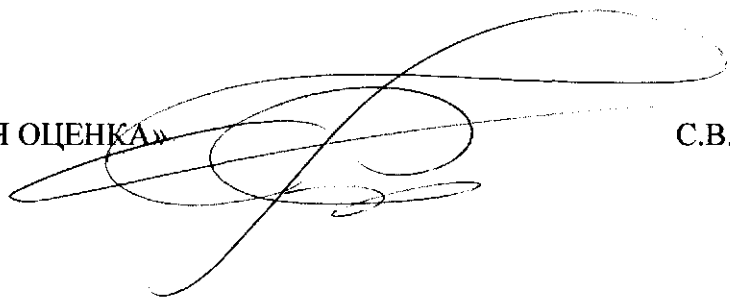
Вывод: Представленный на комиссию Отчет об оценке от 02.08.2019 № ИО-0619-33/2 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных об объектах-аналогах, использованных Оценщиками в Отчете об оценке в рамках сравнительного подхода (цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос)

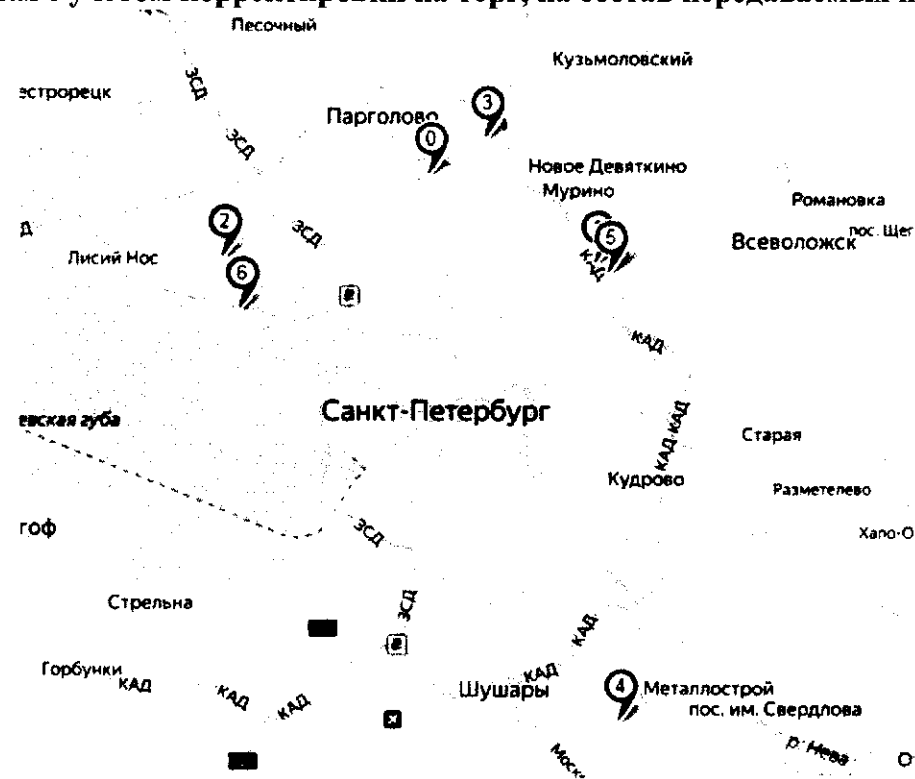


Таблица 1. Объекты-аналоги

№ Объекта-аналога	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м
1	г. Санкт-Петербург, между съездом с КАД и Муринской дорогой, территория предприятия «Ручьи»	10 618
2	г. Санкт-Петербург, адм. ц. Приморский, Конная Лахта 3 ул., 39	5 259
3	г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулоч, дом 10, литера Б, (г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулоч, дом 10, литера Б.)	6 222
4	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, участок 183	4 823
5	г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, внешняя сторона КАД, вблизи с развязкой КАД-Пискаревский пр., соседний участок с ЖК «Цветной город» ЛСР	6 424
6	г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр 143	14 323

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – **03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.**

Вопрос 1.3

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта	78:36:0005521:5
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, Суздальский проспект, дом 49, литера А
Площадь, в м2	1210,00
Кадастровая стоимость, руб.	15 065 056,12
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	12 450,46
Рыночная стоимость, в руб.	12 600 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 413,22
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	2 465 056,12
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	16,4%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/3
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005521:5 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости Объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки (12 450,46 руб./кв.м) определена ближе к средней границе диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв.м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщики применили метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, а также метод предполагаемого использования в рамках доходного подхода в качестве поверочного.

Результаты, полученные в рамках доходного подхода к оценке, не принимаются к согласованию. Оценщики обосновывают в Отчете, что расчет в рамках доходного подхода был произведен в условиях отсутствия достаточного объема рыночной информации об уровне ставок дисконтирования и капитализации, высокой неопределенности при определении прогнозных данных. На основе анализа результатов, полученных с использованием доходного подхода, Оценщики сделали вывод об их несоответствии критерию репрезентативности и непоказательности применительно к определению стоимости оцениваемого земельного участка.

При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, в качестве объектов-аналогов Оценщики использовали земельные участки коммерческого назначения. Карта расположения объектов сравнения, использованных Оценщиками в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в Приложении 1. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных Оценщиками, с учетом корректировки на торг в размере 12% и корректировок на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос, составляет 4 823 – 14 323 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке, влияющие на итоговый результат:

Сравнительный подход:

1. При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж, представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен предложений объектов сравнения, подобранных Оценщиком, составляет 5 481 – 16 000 руб./кв.м (без учета корректировок). При этом в аналитической части Отчета на стр. 55 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же шести объектах сравнения.

2. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию Объекта оценки — для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции). Для подобранных объектов аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов Оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования (ВРИ) объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный, без значительных временных и материальных затрат, со ссылкой на ст. 10 Закона Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (стр. 64, 69 Отчета).

Во-первых, в данной статье речь идет об изменении основных или вспомогательных видов разрешенного использования, а не условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. Во-вторых, Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 фактически утратил силу в связи с изданием постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, утвердившего Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГрК РФ, в соответствии с которыми данная процедура

требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах Оценщика.

С учетом изложенного, подобранные объекты аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА № 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности), чем оцениваемый объект (земельный участок для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным.

3. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы.

4. Объект оценки и подобранные объекты аналоги различны по фактору «Местоположение» (см. рис. 23 на стр. 70 Отчета). Корректировка на местоположение проведена не корректно. В Отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и не обоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение Объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 20 – 27 Отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро).

5. Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена не корректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными, и делает расчеты необоснованными.

Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 64 Отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги).

6. Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах Оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом Оценщики принимают в расчетах, что Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по

фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что не корректно и не обоснованно для объекта аналога № 5.

7. Стоимость предложения объекта аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб./кв.м., в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 141 Отчета). По указанной цене предложения Оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно принт-скрину по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 141 Отчета). Для идентификации данного земельного массива, Оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв.м (43 570 кв.м + 77 358 кв.м + 39 262 кв.м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта аналога № 5, представленной в принт-скрине (стр. 142 Отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв.м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв.м (160 190 кв.м + 4 624 кв.м).

При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 64-66 Отчета). Таким образом, Оценщики не корректно идентифицировали объект аналог № 5 и не обоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, стоимость оцениваемого объекта, полученную в рамках сравнительного подхода, нельзя признать достоверной.

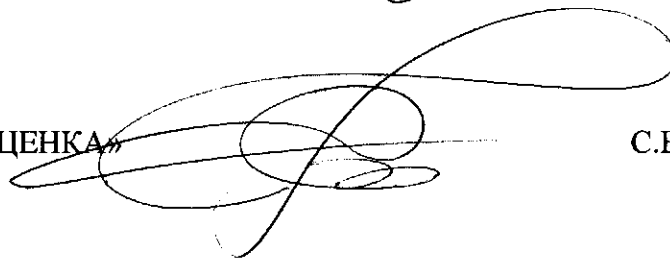
Вывод: Представленный на комиссию Отчет об оценке от 02.08.2019 № ИО-0619-33/3 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных об объектах-аналогах, использованных Оценщиками в Отчете об оценке в рамках сравнительного подхода (цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос)

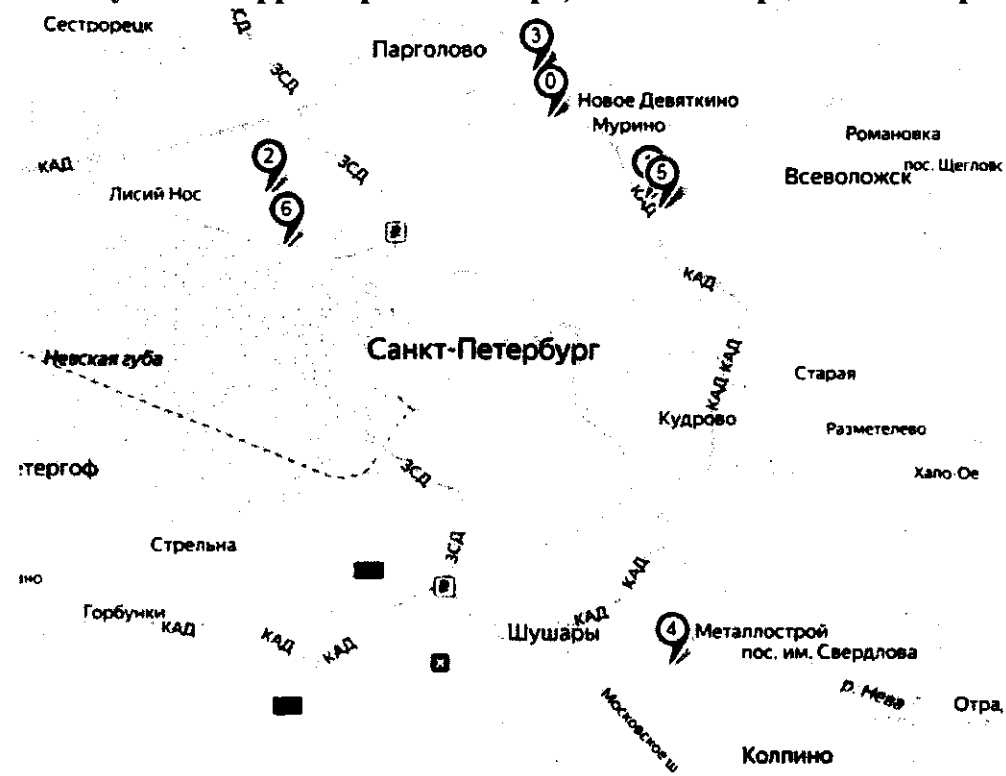


Таблица 1. Объекты-аналоги

№ Объекта-аналога	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м
1	г. Санкт-Петербург, между съездом с КАД и Муринской дорогой, территория предприятия «Ручьи»	10 618
2	г. Санкт-Петербург, адм. ц. Приморский, Конная Лахта 3 ул., 39	5 259
3	г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б, (г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б.)	6 222
4	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, участок 183	4 823
5	г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, внешняя сторона КАД, вблизи с развязкой КАД-Пискаревский пр., соседний участок с ЖК «Цветной город» ЛСР	6 424
6	г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр 143	14 323

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – **03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.**

Вопрос 1.4

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта	78:36:0005501:2
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, улица Композиторов, дом 30, литера А
Площадь, в м2	3061,00
Кадастровая стоимость, руб.	36 503 500,64
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	11 925,35
Рыночная стоимость, в руб.	31 100 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 160,08
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	5 403 500,64
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	14,8%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/4
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005501:2 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости Объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки (11 925,35 руб./кв.м) определена ближе к средней границе диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв.м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщики применили метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, а также метод предполагаемого использования в рамках доходного подхода в качестве поверочного.

Результаты, полученные в рамках доходного подхода к оценке, не принимаются к согласованию. Оценщики обосновывают в Отчете, что расчет в рамках доходного подхода был произведен в условиях отсутствия достаточного объема рыночной информации об уровне ставок дисконтирования и капитализации, высокой неопределенности при определении прогнозных данных. На основе анализа результатов, полученных с использованием доходного подхода, Оценщики сделали вывод об их несоответствии критерию репрезентативности и непоказательности применительно к определению стоимости оцениваемого земельного участка.

При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, в качестве объектов-аналогов Оценщики использовали земельные участки коммерческого назначения. Карта расположения объектов сравнения, использованных Оценщиками в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в Приложении 1. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных Оценщиками, с учетом корректировки на торг в размере 12% и корректировок на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос, составляет 4 823 – 14 323 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке, влияющие на итоговый результат:

Сравнительный подход:

1. При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж, представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен предложений объектов сравнения, подобранных Оценщиком, составляет 5 481 – 16 000 руб./кв.м (без учета корректировок). При этом в аналитической части Отчета на стр. 55 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же шести объектах сравнения.

2. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию Объекта оценки — для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции). Для подобранных объектов аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов Оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования (ВРИ) объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный, без значительных временных и материальных затрат, со ссылкой на ст. 10 Закона Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (стр. 63, 68 Отчета).

Во-первых, в данной статье речь идет об изменении основных или вспомогательных видов разрешенного использования, а не условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. Во-вторых, Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 фактически утратил силу в связи с изданием постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, утвердившего Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГрК РФ, в соответствии с которыми данная процедура

требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах Оценщика.

С учетом изложенного, подобранные объекты аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА № 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности), чем оцениваемый объект (земельный участок для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным.

3. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы.

4. Объект оценки и подобранные объекты аналоги различны по фактору «Местоположение» (см. рис. 23 на стр. 69 Отчета). Корректировка на местоположение проведена не корректно. В Отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и не обоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение Объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 19 – 26 Отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро).

5. Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена не корректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными, и делает расчеты необоснованными.

Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 37 на стр. 64 Отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги).

6. Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах Оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом Оценщики принимают в расчетах, что Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по

фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что не корректно и не обоснованно для объекта аналога № 5.

7. Стоимость предложения объекта аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб./кв.м., в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 140 Отчета). По указанной цене предложения Оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно принт-скрину по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 140 Отчета). Для идентификации данного земельного массива, Оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв.м (43 570 кв.м + 77 358 кв.м + 39 262 кв.м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта аналога № 5, представленной в принт-скрине (стр. 141 Отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв.м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв.м (160 190 кв.м + 4 624 кв.м).

При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 63-65 Отчета). Таким образом, Оценщики не корректно идентифицировали объект аналог № 5 и не обоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, стоимость оцениваемого объекта, полученную в рамках сравнительного подхода, нельзя признать достоверной.

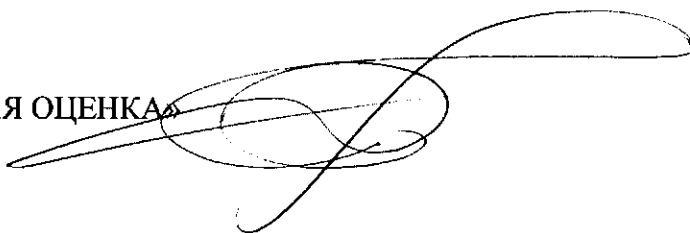
Вывод: Представленный на комиссию Отчет об оценке от 02.08.2019 № ИО-0619-33/4 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных об объектах-аналогах, использованных Оценщиками в Отчете об оценке в рамках сравнительного подхода (цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос)

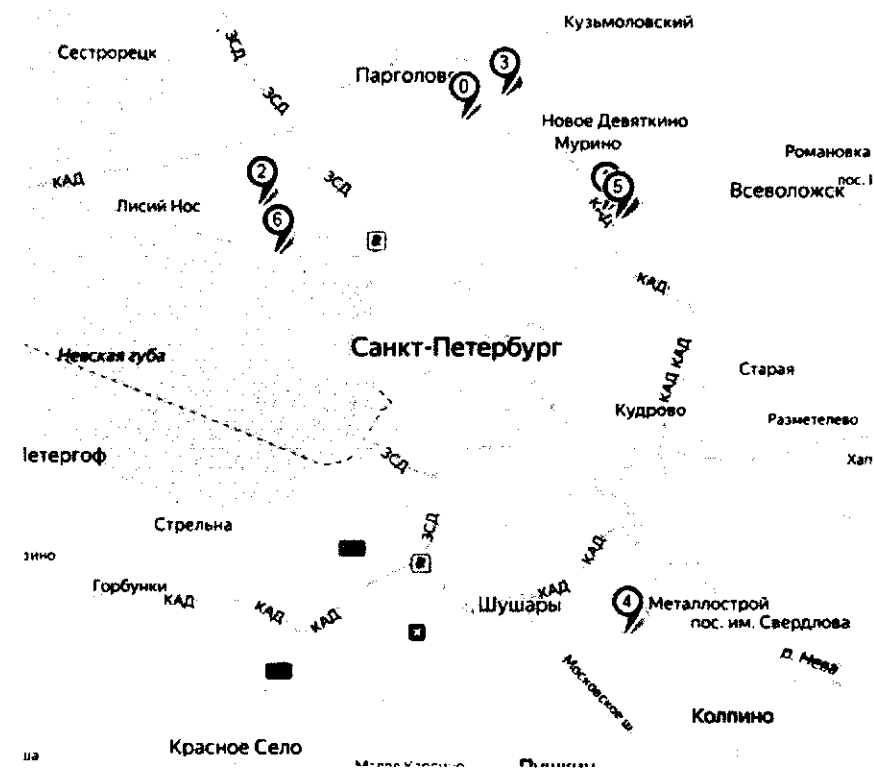


Таблица 1. Объекты-аналоги

№ Объекта-аналога	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м
1	г. Санкт-Петербург, между съездом с КАД и Муринской дорогой, территория предприятия «Ручьи»	10 618
2	г. Санкт-Петербург, адм. ц. Приморский, Конная Лахта 3 ул., 39	5 259
3	г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б, (г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б.)	6 222
4	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, участок 183	4 823
5	г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, внешняя сторона КАД, вблизи с развязкой КАД-Пискаревский пр., соседний участок с ЖК «Цветной город» ЛСР	6 424
6	г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр 143	14 323

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – **03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.**

Вопрос 1.5

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта	78:14:0007528:13
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения индивидуальных гаражей
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, Черниговская улица, дом 25, литера А
Площадь, в м2	1982,00
Кадастровая стоимость, руб.	25 664 262,16
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	12 948,67
Рыночная стоимость, в руб.	21 600 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 898,08
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	4 064 262,16
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	15,8%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/5
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007528:13 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости Объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки (12 948,67 руб./кв.м) определена ближе к средней границе диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв.м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщики применили метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, а также метод предполагаемого использования в рамках доходного подхода в качестве поправочного.

Результаты, полученные в рамках доходного подхода к оценке, не принимаются к согласованию. Оценщики обосновывают в Отчете, что расчет в рамках доходного подхода был произведен в условиях отсутствия достаточного объема рыночной информации об уровне ставок дисконтирования и капитализации, высокой неопределенности при определении прогнозных данных. На основе анализа результатов, полученных с использованием доходного подхода, Оценщики сделали вывод об их несоответствии критерию репрезентативности и непоказательности применительно к определению стоимости оцениваемого земельного участка.

При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, в качестве объектов-аналогов Оценщики использовали земельные участки коммерческого назначения. Карта расположения объектов сравнения, использованных Оценщиками в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в Приложении 1. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных Оценщиками, с учетом корректировки на торг в размере 12% и корректировок на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос, составляет 4 823 – 14 323 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке, влияющие на итоговый результат:

Сравнительный подход:

1. При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж, представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен предложений объектов сравнения, подобранных Оценщиком, составляет 5 481 – 16 000 руб./кв.м (без учета корректировок). При этом в аналитической части Отчета на стр. 55 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же шести объектах сравнения.

2. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию Объекта оценки — для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции). Для подобранных объектов аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов Оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования (ВРИ) объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный, без значительных временных и материальных затрат, со ссылкой на ст. 10 Закона Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (стр. 64, 69 Отчета).

Во-первых, в данной статье речь идет об изменении основных или вспомогательных видов разрешенного использования, а не условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. Во-вторых, Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 фактически утратил силу в связи с изданием постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, утвердившего Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГрК РФ, в соответствии с которыми данная процедура

требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах Оценщика.

С учетом изложенного, подобранные объекты аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА № 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности), чем оцениваемый объект (земельный участок для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным.

3. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы.

4. Объект оценки и подобранные объекты аналоги различны по фактору «Местоположение» (см. рис. 23 на стр. 70 Отчета). Корректировка на местоположение проведена не корректно. В Отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и не обоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение Объекта оценки к ценовой зоне 6 «Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города» (характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 19 – 30 Отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро).

5. Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена не корректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными, и делает расчеты необоснованными.

Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 65 Отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги).

6. Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах Оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом Оценщики принимают в расчетах, что Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по

фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что не корректно и не обоснованно для объекта аналога № 5.

7. Стоимость предложения объекта аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб./кв.м, в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 142 Отчета). По указанной цене предложения Оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно принт-скрину по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 142 Отчета). Для идентификации данного земельного массива, Оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв.м (43 570 кв.м + 77 358 кв.м + 39 262 кв.м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта аналога № 5, представленной в принт-скрине (стр. 143 Отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв.м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв.м (160 190 кв.м + 4 624 кв.м).

При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 64-66 Отчета). Таким образом, Оценщики не корректно идентифицировали объект аналог № 5 и не обоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, стоимость оцениваемого объекта, полученную в рамках сравнительного подхода, нельзя признать достоверной.

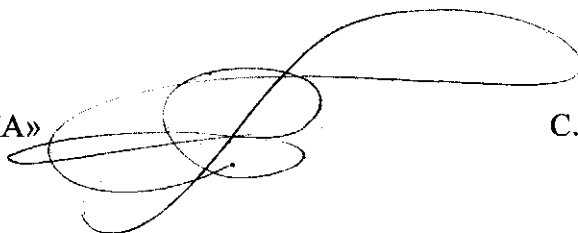
Вывод: Представленный на комиссию Отчет об оценке от 02.08.2019 № ИО-0619-33/5 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Приложение 1

**Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных об объектах-аналогах,
использованных Оценщиками в Отчете об оценке в рамках сравнительного подхода
(цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос)**

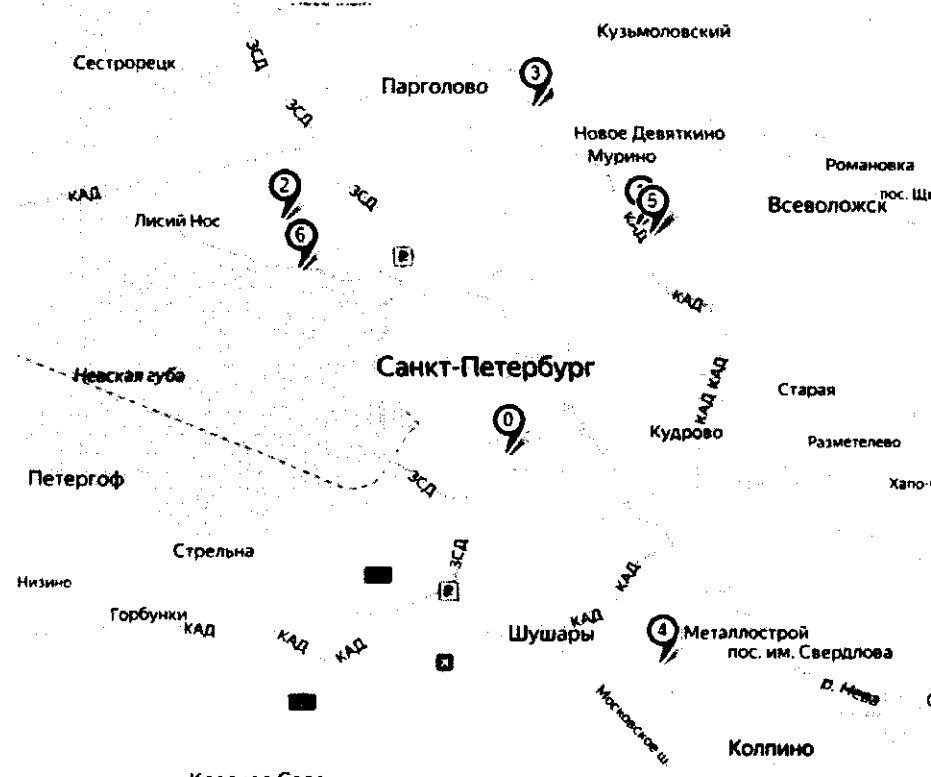


Таблица 1. Объекты-аналоги

№ Объекта-аналога	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м
1	г. Санкт-Петербург, между съездом с КАД и Муринской дорогой, территория предприятия «Ручьи»	10 618
2	г. Санкт-Петербург, адм. ц. Приморский, Конная Лахта 3 ул., 39	5 259
3	г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулоч, дом 10, литера Б, (г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулоч, дом 10, литера Б.)	6 222
4	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, участок 183	4 823
5	г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, внешняя сторона КАД, вблизи с развязкой КАД-Пискаревский пр., соседний участок с ЖК «Цветной город» ЛСР	6 424
6	г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр 143	14 323

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – 03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Вопрос 1.6

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта	78:36:0005521:4
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, проспект Художников, дом 47, литера А
Площадь, в м2	1780,00
Кадастровая стоимость, руб.	20 187 028,77
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	11 341,03
Рыночная стоимость, в руб.	18 100 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 168,54
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	2 087 028,77
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	10,3%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/6
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005521:4 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости Объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки (11 341,03 руб./кв.м) определена ближе к средней границе диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв.м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщики применили метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, а также метод предполагаемого использования в рамках доходного подхода в качестве проверочного.

Результаты, полученные в рамках доходного подхода к оценке, не принимаются к согласованию. Оценщики обосновывают в Отчете, что расчет в рамках доходного подхода был произведен в условиях отсутствия достаточного объема рыночной информации об уровне ставок дисконтирования и капитализации, высокой неопределенности при определении прогнозных данных. На основе анализа результатов, полученных с использованием доходного подхода, Оценщики сделали вывод об их несоответствии критерию репрезентативности и непоказательности применительно к определению стоимости оцениваемого земельного участка.

При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, в качестве объектов-аналогов Оценщики использовали земельные участки коммерческого назначения. Карта расположения объектов сравнения, использованных Оценщиками в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в Приложении 1. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных Оценщиками, с учетом корректировки на торг в размере 12% и корректировок на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос, составляет 4 823 – 14 323 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке, влияющие на итоговый результат:

Сравнительный подход:

1. При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж, представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен предложений объектов сравнения, подобранных Оценщиком, составляет 5 481 – 16 000 руб./кв.м (без учета корректировок). При этом в аналитической части Отчета на стр. 52 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же шести объектах сравнения.

2. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию Объекта оценки — для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции). Для подобранных объектов аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов Оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования (ВРИ) объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный, без значительных временных и материальных затрат, со ссылкой на ст. 10 Закона Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (стр. 61, 66 Отчета).

Во-первых, в данной статье речь идет об изменении основных или вспомогательных видов разрешенного использования, а не условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. Во-вторых, Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 фактически утратил силу в связи с изданием постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, утвердившего Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГрК РФ, в соответствии с которыми данная процедура

требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах Оценщика.

С учетом изложенного, подобранные объекты аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА № 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности), чем оцениваемый объект (земельный участок для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным.

3. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы.

4. Объект оценки и подобранные объекты аналоги различны по фактору «Местоположение» (см. рис. 23 на стр. 67 Отчета). Корректировка на местоположение проведена не корректно. В Отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и не обоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение Объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 15 – 27 Отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро).

5. Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена не корректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными, и делает расчеты необоснованными.

Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 35 на стр. 62 Отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги).

6. Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах Оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом Оценщики принимают в расчетах, что Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по

фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что не корректно и не обоснованно для объекта аналога № 5.

7. Стоимость предложения объекта аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб./кв.м., в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 138 Отчета). По указанной цене предложения Оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно принт-скрину по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 138 Отчета). Для идентификации данного земельного массива, Оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв.м (43 570 кв.м + 77 358 кв.м + 39 262 кв.м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта аналога № 5, представленной в принт-скрине (стр. 139 Отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв.м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв.м (160 190 кв.м + 4 624 кв.м).

При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 61-63 Отчета). Таким образом, Оценщики не корректно идентифицировали объект аналог № 5 и не обоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, стоимость оцениваемого объекта, полученную в рамках сравнительного подхода, нельзя признать достоверной.

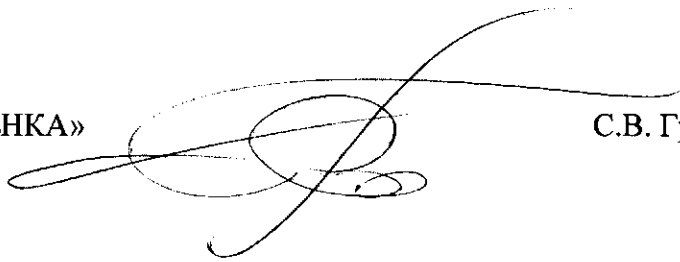
Вывод: Представленный на комиссию Отчет об оценке от 02.08.2019 № ИО-0619-33/6 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных об объектах-аналогах, использованных Оценщиками в Отчете об оценке в рамках сравнительного подхода (цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос)

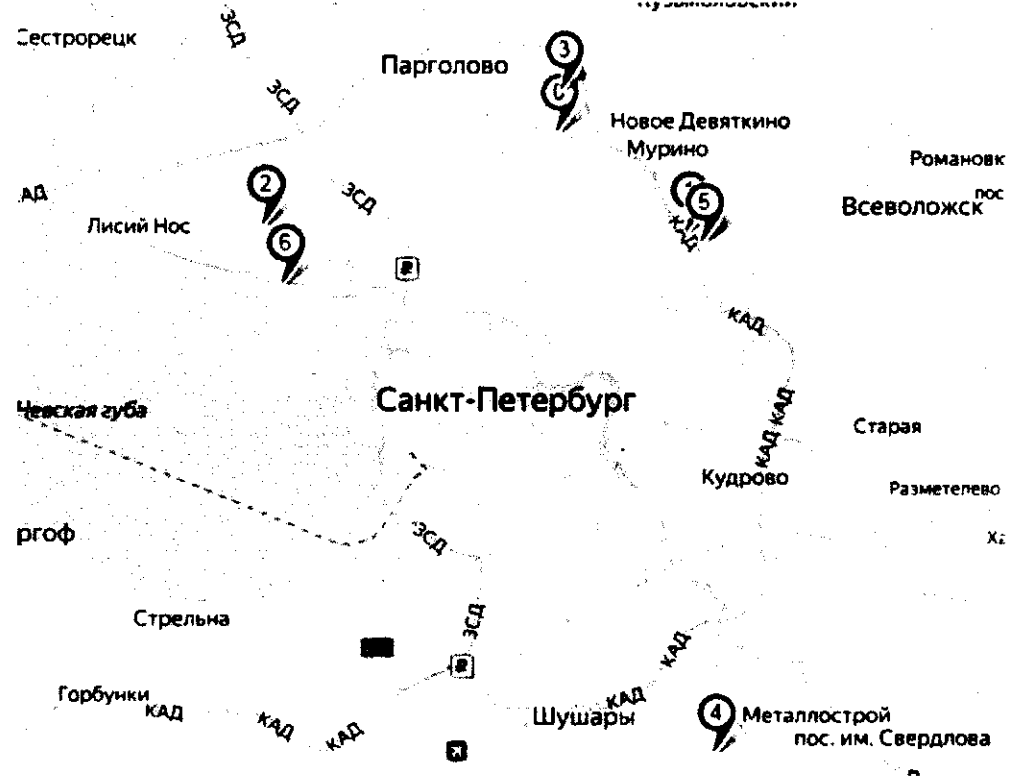


Таблица 1. Объекты-аналоги

№ Объекта-аналога	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м
1	г. Санкт-Петербург, между съездом с КАД и Муринской дорогой, территория предприятия «Ручьи»	10 618
2	г. Санкт-Петербург, адм. ц. Приморский, Конная Лахта 3 ул., 39	5 259
3	г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б, (г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б.)	6 222
4	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, участок 183	4 823
5	г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, внешняя сторона КАД, вблизи с развязкой КАД-Пискаревский пр., соседний участок с ЖК «Цветной город» ЛСР	6 424
6	г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр 143	14 323

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – **03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.**

Вопрос 1.7

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта	78:11:0006159:11
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, Индустриальный проспект, дом 46, литера А
Площадь, в м2	2677,00
Кадастровая стоимость, руб.	31 421 619,72
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	11 737,62
Рыночная стоимость, в руб.	28 000 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 459,47
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	3 421 619,72
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	10,9%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/7
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:11:0006159:11 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости Объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки (11 737,62 руб./кв.м) определена ближе к средней границе диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв.м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщики применили метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, а также метод предполагаемого использования в рамках доходного подхода в качестве проверочного.

Результаты, полученные в рамках доходного подхода к оценке, не принимаются к согласованию. Оценщики обосновывают в Отчете, что расчет в рамках доходного подхода был произведен в условиях отсутствия достаточного объема рыночной информации об уровне ставок дисконтирования и капитализации, высокой неопределенности при определении прогнозных данных. На основе анализа результатов, полученных с использованием доходного подхода, Оценщики сделали вывод об их несоответствии критерию репрезентативности и непоказательности применительно к определению стоимости оцениваемого земельного участка.

При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, в качестве объектов-аналогов Оценщики использовали земельные участки коммерческого назначения. Карта расположения объектов сравнения, использованных Оценщиками в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в Приложении 1. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных Оценщиками, с учетом корректировки на торг в размере 12% и корректировок на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос, составляет 4 823 – 14 323 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке, влияющие на итоговый результат:

Сравнительный подход:

1. При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж, представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен предложений объектов сравнения, подобранных Оценщиком, составляет 5 481 – 16 000 руб./кв.м (без учета корректировок). При этом в аналитической части Отчета на стр. 57 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же шести объектах сравнения.

2. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию Объекта оценки — для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции). Для подобранных объектов аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов Оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования (ВРИ) объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный, без значительных временных и материальных затрат, со ссылкой на ст. 10 Закона Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (стр. 66, 71 Отчета).

Во-первых, в данной статье речь идет об изменении основных или вспомогательных видов разрешенного использования, а не условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. Во-вторых, Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 фактически утратил силу в связи с изданием постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, утвердившего Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГрК РФ, в соответствии с которыми данная процедура

требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах Оценщика.

С учетом изложенного, подобранные объекты аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА № 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности), чем оцениваемый объект (земельный участок для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным.

3. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы.

4. Объект оценки и подобранные объекты аналоги различны по фактору «Местоположение» (см. рис. 23 на стр. 72 Отчета). Корректировка на местоположение проведена не корректно. В Отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и не обоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение Объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 18 – 27 Отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро).

5. Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена не корректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными, и делает расчеты необоснованными.

Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 67 Отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги).

6. Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах Оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом Оценщики принимают в расчетах, что Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по

фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что не корректно и не обоснованно для объекта аналога № 5.

7. Стоимость предложения объекта аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб./кв.м, в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 144 Отчета). По указанной цене предложения Оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно принт-скрину по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 144 Отчета). Для идентификации данного земельного массива, Оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв.м (43 570 кв.м + 77 358 кв.м + 39 262 кв.м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта аналога № 5, представленной в принт-скрине (стр. 145 Отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв.м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв.м (160 190 кв.м + 4 624 кв.м).

При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 66-68 Отчета). Таким образом, Оценщики не корректно идентифицировали объект аналог № 5 и не обоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, стоимость оцениваемого объекта, полученную в рамках сравнительного подхода, нельзя признать достоверной.

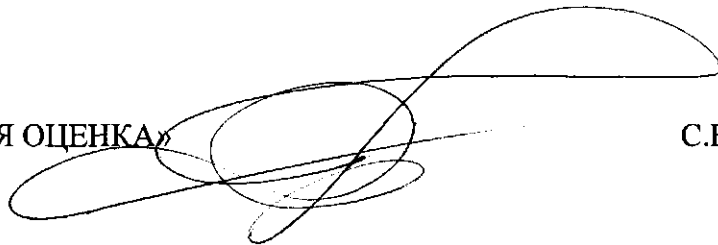
Вывод: Представленный на комиссию Отчет об оценке от 02.08.2019 № ИО-0619-33/7 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Приложение 1

**Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных об объектах-аналогах,
использованных Оценщиками в Отчете об оценке в рамках сравнительного подхода
(цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос)**

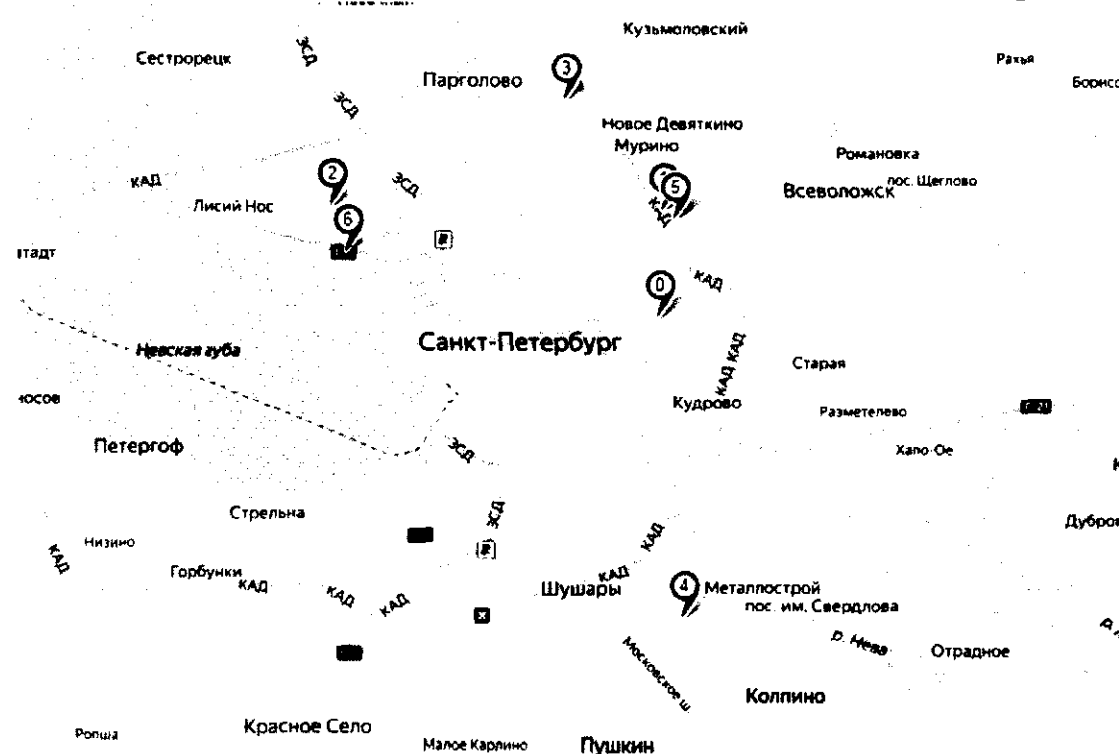


Таблица 1. Объекты-аналоги

№ Объекта-аналога	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м
1	г. Санкт-Петербург, между съездом с КАД и Муриной дорогой, территория предприятия «Ручьи»	10 618
2	г. Санкт-Петербург, адм. д. Приморский, Конная Лахта 3 ул., 39	5 259
3	г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б, (г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б.)	6 222
4	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, участок 183	4 823
5	г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, внешняя сторона КАД, вблизи с развязкой КАД-Пискаревский пр., соседний участок с ЖК «Цветной город» ЛСР	6 424
6	г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр 143	14 323

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – **03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.**

Вопрос 1.8

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта	78:34:0413403:10
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 44, корпус 1, литера А
Площадь, в м2	2742,00
Кадастровая стоимость, руб.	31 201 126,69
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	11 378,97
Рыночная стоимость, в руб.	27 900 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 175,05
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	3 301 126,69
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	10,6%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/8
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:34:0413403:10 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости Объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки (11 378,97 руб./кв.м) определена ближе к средней границе диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв.м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщики применили метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, а также метод предполагаемого использования в рамках доходного подхода в качестве поперочного.

Результаты, полученные в рамках доходного подхода к оценке, не принимаются к согласованию. Оценщики обосновывают в Отчете, что расчет в рамках доходного подхода был произведен в условиях отсутствия достаточного объема рыночной информации об уровне ставок дисконтирования и капитализации, высокой неопределенности при определении прогнозных данных. На основе анализа результатов, полученных с использованием доходного подхода, Оценщики сделали вывод об их несоответствии критерию репрезентативности и непоказательности применительно к определению стоимости оцениваемого земельного участка.

При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, в качестве объектов-аналогов Оценщики использовали земельные участки коммерческого назначения. Карта расположения объектов сравнения, использованных Оценщиками в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в Приложении 1. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных Оценщиками, с учетом корректировки на торг в размере 12% и корректировок на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос, составляет 4 823 – 14 323 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке, влияющие на итоговый результат:

Сравнительный подход:

1. При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж, представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен предложений объектов сравнения, подобранных Оценщиком, составляет 5 481 – 16 000 руб./кв.м (без учета корректировок). При этом в аналитической части Отчета на стр. 55 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же шести объектах сравнения.

2. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию Объекта оценки — для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции). Для подобранных объектов аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов Оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования (ВРИ) объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный, без значительных временных и материальных затрат, со ссылкой на ст. 10 Закона Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (стр. 64, 69 Отчета).

Во-первых, в данной статье речь идет об изменении основных или вспомогательных видов разрешенного использования, а не условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. Во-вторых, Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 фактически утратил силу в связи с изданием постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, утвердившего Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГрК РФ, в соответствии с которыми данная процедура

требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах Оценщика.

С учетом изложенного, подобранные объекты аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА № 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности), чем оцениваемый объект (земельный участок для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным.

3. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы.

4. Объект оценки и подобранные объекты аналоги различны по фактору «Местоположение» (см. рис. 23 на стр. 67 Отчета). Корректировка на местоположение проведена не корректно. В Отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и не обоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение Объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 15 – 23 Отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро).

5. Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена не корректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными, и делает расчеты необоснованными.

Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 36 на стр. 62 Отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги).

6. Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах Оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом Оценщики принимают в расчетах, что Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по

фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что не корректно и не обоснованно для объекта аналога № 5.

7. Стоимость предложения объекта аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб./кв.м, в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 138 Отчета). По указанной цене предложения Оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно принт-скрину по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 138 Отчета). Для идентификации данного земельного массива, Оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв.м (43 570 кв.м + 77 358 кв.м + 39 262 кв.м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта аналога № 5, представленной в принт-скрине (стр. 139 Отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв.м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв.м (160 190 кв.м + 4 624 кв.м).

При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 61-63 Отчета). Таким образом, Оценщики не корректно идентифицировали объект аналог № 5 и не обоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, стоимость оцениваемого объекта, полученную в рамках сравнительного подхода, нельзя признать достоверной.

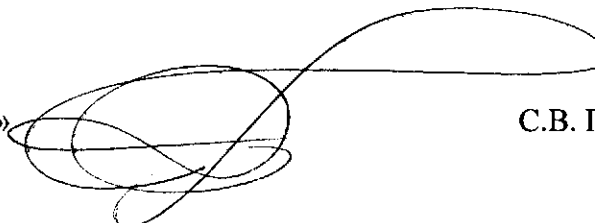
Вывод: Представленный на комиссию Отчет об оценке от 02.08.2019 № ИО-0619-33/8 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных об объектах-аналогах, использованных Оценщиками в Отчете об оценке в рамках сравнительного подхода (цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос)

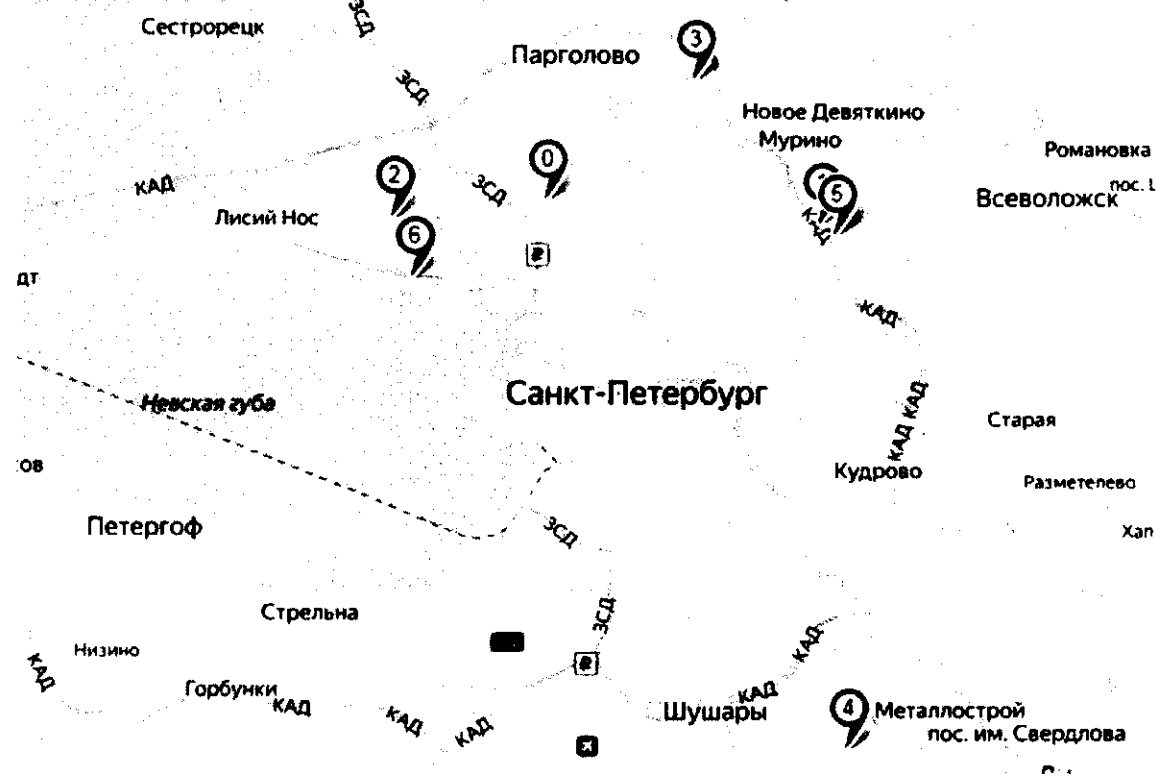


Таблица 1. Объекты-аналоги

№ Объекта-аналога	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м
1	г. Санкт-Петербург, между съездом с КАД и Муринской дорогой, территория предприятия «Ручьи»	10 618
2	г. Санкт-Петербург, адм. ц. Приморский, Конная Лахта 3 ул., 39	5 259
3	г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б, (г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б.)	6 222
4	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, участок 183	4 823
5	г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, внешняя сторона КАД, вблизи с развязкой КАД-Пискаревский пр., соседний участок с ЖК «Цветной город» ЛСР	6 424
6	г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр 143	14 323

Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости

Дата, время и место проведения заседания – 03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Вопрос 1.9

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта	78:14:0007691:29
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 17, литера А
Площадь, в м2	2802,00
Кадастровая стоимость, руб.	38 661 477,07
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	13 797,81
Рыночная стоимость, в руб.	31 100 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	11 099,21
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	7 561 477,07
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	19,6%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/9
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007691:29 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости Объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки (13 797,81 руб./кв.м) определена ближе к средней границе диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв.м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщики применили метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, а также метод предполагаемого использования в рамках доходного подхода в качестве поверочного.

Результаты, полученные в рамках доходного подхода к оценке, не принимаются к согласованию. Оценщики обосновывают в Отчете, что расчет в рамках доходного подхода был произведен в условиях отсутствия достаточного объема рыночной информации об уровне ставок дисконтирования и капитализации, высокой неопределенности при определении прогнозных данных. На основе анализа результатов, полученных с использованием доходного подхода, Оценщики сделали вывод об их несоответствии критерию репрезентативности и непоказательности применительно к определению стоимости оцениваемого земельного участка.

При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, в качестве объектов-аналогов Оценщики использовали земельные участки коммерческого назначения. Карта расположения объектов сравнения, использованных Оценщиками в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в Приложении 1. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных Оценщиками, с учетом корректировки на торг в размере 12% и корректировок на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос, составляет 4 823 – 14 323 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке, влияющие на итоговый результат:

Сравнительный подход:

1. При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж, представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен предложений объектов сравнения, подобранных Оценщиком, составляет 5 481 – 16 000 руб./кв.м (без учета корректировок). При этом в аналитической части Отчета на стр. 55 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же шести объектах сравнения.

2. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию Объекта оценки — для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции). Для подобранных объектов аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов Оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования (ВРИ) объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный, без значительных временных и материальных затрат, со ссылкой на ст. 10 Закона Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (стр. 64, 69 Отчета).

Во-первых, в данной статье речь идет об изменении основных или вспомогательных видов разрешенного использования, а не условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. Во-вторых, Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 фактически утратил силу в связи с изданием постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, утвердившего Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГрК РФ, в соответствии с которыми данная процедура

требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах Оценщика.

С учетом изложенного, подобранные объекты аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА № 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности), чем оцениваемый объект (земельный участок для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)). Таким образом, нарушен п. 22б ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным.

3. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы.

4. Объект оценки и подобранные объекты аналоги различны по фактору «Местоположение» (см. рис. 24 на стр. 70 Отчета). Корректировка на местоположение проведена не корректно. В Отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и не обоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение Объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 19 – 26 Отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро).

5. Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена не корректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными, и делает расчеты необоснованными.

Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 65 Отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги).

6. Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах Оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом Оценщики принимают в расчетах, что Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по

фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что не корректно и не обоснованно для объекта аналога № 5.

7. Стоимость предложения объекта аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб./кв.м., в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 142 Отчета). По указанной цене предложения Оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно принт-скрину по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 142 Отчета). Для идентификации данного земельного массива, Оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв.м (43 570 кв.м + 77 358 кв.м + 39 262 кв.м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта аналога № 5, представленной в принт-скрине (стр. 143 Отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв.м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв.м (160 190 кв.м + 4 624 кв.м).

При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 64-66 Отчета). Таким образом, Оценщики не корректно идентифицировали объект аналог № 5 и не обоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, стоимость оцениваемого объекта, полученную в рамках сравнительного подхода, нельзя признать достоверной.

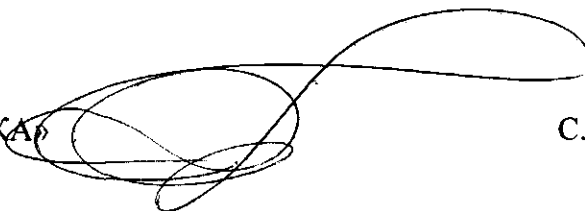
Вывод: Представленный на комиссию Отчет об оценке от 02.08.2019 № ИО-0619-33/9 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных об объектах-аналогах, использованных Оценщиками в Отчете об оценке в рамках сравнительного подхода
(цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос)

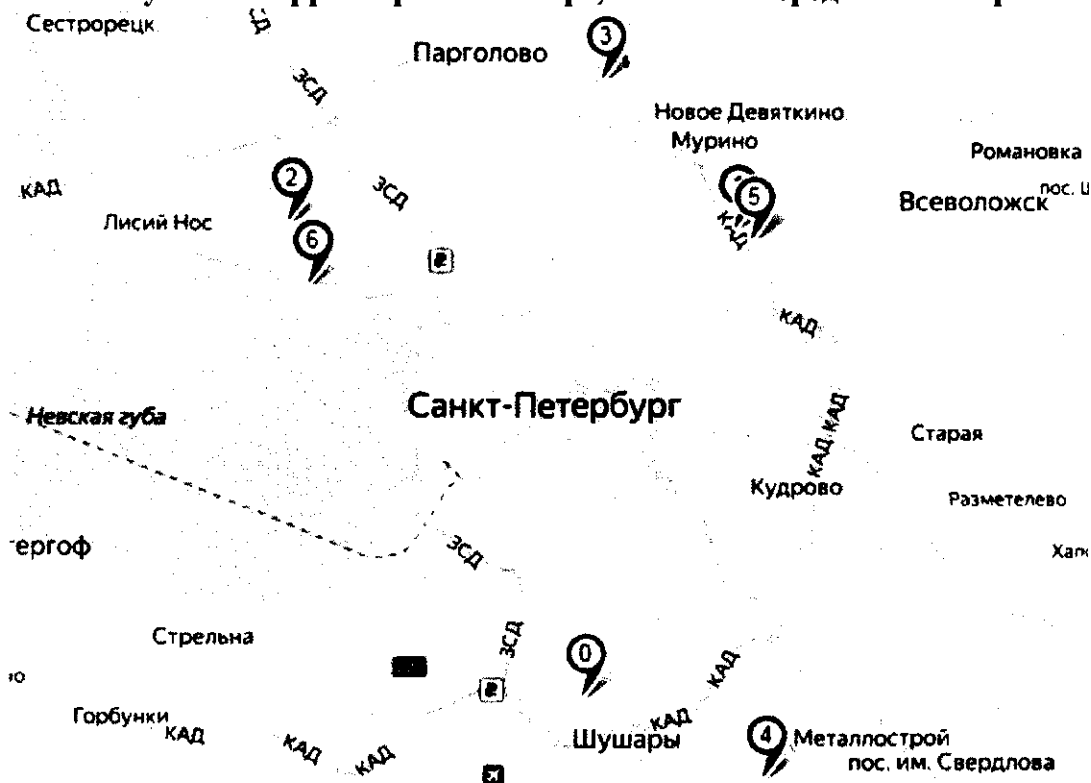


Таблица 1. Объекты-аналоги

№ Объекта-аналога	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м
1	г. Санкт-Петербург, между съездом с КАД и Муринской дорогой, территория предприятия «Ручьи»	10 618
2	г. Санкт-Петербург, адм. ц. Приморский, Конная Лахта 3 ул., 39	5 259
3	г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б, (г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б.)	6 222
4	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, участок 183	4 823
5	г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, внешняя сторона КАД, вблизи с развязкой КАД-Пискаревский пр., соседний участок с ЖК «Цветной город» ЛСР	6 424
6	г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр 143	14 323

Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости

Дата, время и место проведения заседания – 03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Вопрос 1.10

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Кадастровый номер объекта	78:34:0416201:1
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, Школьная улица, дом 91, литера А
Площадь, в м2	3620,00
Кадастровая стоимость, руб.	44 041 363,45
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	12 166,12
Рыночная стоимость, в руб.	40 200 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	11 104,97
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	3 841 363,45
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	8,7%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 02.08.2019 № ИО-0619-33/10
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Корнеева Екатерина Александровна, Раемгулова Альфия Шакировна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:34:0416201:1 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения автозаправочных станций. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости Объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам под застройку автозаправочными станциями, которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки (12 166,12 руб./кв.м) определена ближе к средней границе диапазона рыночных цен предложений (7 000 – 19 000 руб./кв.м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщики применили метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, а также метод предполагаемого использования в рамках доходного подхода в качестве проверочного.

Результаты, полученные в рамках доходного подхода к оценке, не принимаются к согласованию. Оценщики обосновывают в Отчете, что расчет в рамках доходного подхода был произведен в условиях отсутствия достаточного объема рыночной информации об уровне ставок дисконтирования и капитализации, высокой неопределенности при определении прогнозных данных. На основе анализа результатов, полученных с использованием доходного подхода, Оценщики сделали вывод об их несоответствии критерию репрезентативности и непоказательности применительно к определению стоимости оцениваемого земельного участка.

При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, в качестве объектов-аналогов Оценщики использовали земельные участки коммерческого назначения. Карта расположения объектов сравнения, использованных Оценщиками в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в Приложении 1. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных Оценщиками, с учетом корректировки на торг в размере 12% и корректировок на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос, составляет 4 823 – 14 323 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке, влияющие на итоговый результат:

Сравнительный подход:

1. При выполнении расчетов в рамках метода сравнения продаж, представлено описание только 6 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен предложений объектов сравнения, подобранных Оценщиком, составляет 5 481 – 16 000 руб./кв.м (без учета корректировок). При этом в аналитической части Отчета на стр. 56 указан диапазон стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, основанный на этих же шести объектах сравнения.

2. Текущее разрешенное использование земельных участков, подобранных в качестве объектов аналогов, различно и не соответствует разрешенному использованию Объекта оценки — для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции). Для подобранных объектов аналогов, согласно Правилам землепользования и застройки, размещение объектов придорожного сервиса (код 4.9.1) входит в условно разрешенные виды использования. При проведении расчетов Оценщиком принято ошибочное допущение о том, что текущий вид разрешенного использования (ВРИ) объектов сравнения может быть изменен на условно разрешенный, без значительных временных и материальных затрат, со ссылкой на ст. 10 Закона Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (стр. 65, 70 Отчета).

Во-первых, в данной статье речь идет об изменении основных или вспомогательных видов разрешенного использования, а не условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства. Во-вторых, Закон Санкт-Петербурга от 16 февраля 2009 г. N 29-10 фактически утратил силу в связи с изданием постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, утвердившего Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков регламентирован ст. 11 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524, а также ст. 39 ГрК РФ, в соответствии с которыми данная процедура

требует дополнительных разрешений и согласований без гарантий положительного решения, что не учтено в расчетах Оценщика.

С учетом изложенного, подобранные объекты аналоги на дату проведения оценки относятся к другим сегментам рынка земельных участков Санкт-Петербурга (ОА № 1, 4, 5 — земельные участки для сельскохозяйственного использования, ОА №№ 2, 3 — для производственно-складского использования и объектов коммунального хозяйства, ОА № 6 — для размещения индивидуальных жилых домов и объектов коммерческой деятельности), чем оцениваемый объект (земельный участок для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции)). Таким образом, нарушен п. 226 ФСО № 7, что делает расчет в рамках сравнительного подхода недостоверным и необоснованным.

3. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. (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. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы.

4. Объект оценки и подобранные объекты аналоги различны по фактору «Местоположение» (см. рис. 25 на стр. 71 Отчета). Корректировка на местоположение проведена не корректно. В Отчете отсутствует описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отнесение их к ценовым зонам в пределах средних, больших, крупных и крупнейших городов в соответствии с классификацией портала «Стат-Риэлт», что делает расчет недостоверным и не обоснованным для Санкт-Петербурга. Отнесение Объекта оценки к ценовой зоне 5 «Спальные районы города, граничащие к пригороду» (характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков) также не обосновано, поскольку описание данной ценовой зоны не соответствует характеристикам местоположения оцениваемого земельного участка, представленным на стр. 20 – 27 Отчета (например, высокая плотность застройки территории, хорошо развитая социальная и коммерческая инфраструктура, высокая транспортная доступность, наличие метро).

5. Корректировка на интенсивность транспортного потока проведена не корректно. Оценщики определяют интенсивность транспортного потока в зависимости от категории (характеристики) автодороги в соответствии со Справочником оценщика, что не соответствует фактической интенсивности автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, не подтверждено рыночными данными, и делает расчеты необоснованными.

Кроме того, объекту аналогу № 5 ошибочно присвоен весовой коэффициент, соответствующий расположению вдоль Муринской дороги (категория основной городской автодороги), что противоречит сведениям, указанным в табл. 38 на стр. 66 Отчета, согласно которым данный объект фактически прилегает к внешней стороне КАД (категория федеральной автодороги).

6. Объект аналог № 5 не оборудован съездом с КАД — автомобильной дороги общего пользования федерального значения, что не учтено в расчетах Оценщиков. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом Оценщики принимают в расчетах, что Объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по

фактору «Красная линия, возможность обустройства удобных заездов для эксплуатации АЗС», что не корректно и не обоснованно для объекта аналога № 5.

7. Стоимость предложения объекта аналога № 5 представлена из расчета 7 300 руб./кв.м, в зависимости от площади земельного участка, согласно приведенному коммерческому предложению от ООО «Петерлэнд» (стр. 143 Отчета). По указанной цене предложения Оценщики принимают в расчетах площадь земельного участка, равную 5 000 кв. м. При этом, согласно принт-скрину по объекту сравнения № 5, к продаже предлагается земельный участок, суммарной площадью 16,4 га (стр. 143 Отчета). Для идентификации данного земельного массива, Оценщики приводят кадастровые номера трех земельных участков (78:11:0005606:4784, 78:11:0005606:4775, 78:11:0005606:4769), суммарная площадь которых составляет 160 190 кв.м (43 570 кв.м + 77 358 кв.м + 39 262 кв.м) и не соответствует площади, указанной в объявлении о продаже. Согласно схеме расположения объекта аналога № 5, представленной в принт-скрине (стр. 144 Отчета), в его состав может входить земельный участок площадью 4 624 кв.м с кадастровым номером 78:11:0005606:115, тогда суммарная площадь объекта сравнения № 5 составит 164 814 кв.м (160 190 кв.м + 4 624 кв.м).

При этом земельный участок с кадастровым номером 78:11:0005606:115 является объектом аналогом № 1 и принимается к расчетам по цене предложения 12 066 руб./кв. м (стр. 65-67 Отчета). Таким образом, Оценщики не корректно идентифицировали объект аналог № 5 и не обоснованно приняли его к расчетам по цене 7 300 руб./кв. м.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, стоимость оцениваемого объекта, полученную в рамках сравнительного подхода, нельзя признать достоверной.

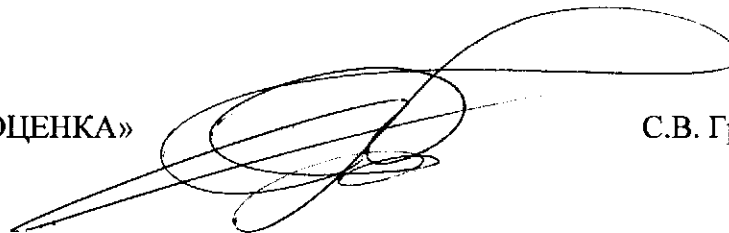
Вывод: Представленный на комиссию Отчет об оценке от 02.08.2019 № ИО-0619-33/10 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных об объектах-аналогах, использованных Оценщиками в Отчете об оценке в рамках сравнительного подхода (цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, на состав передаваемых прав и наличие улучшений под снос)

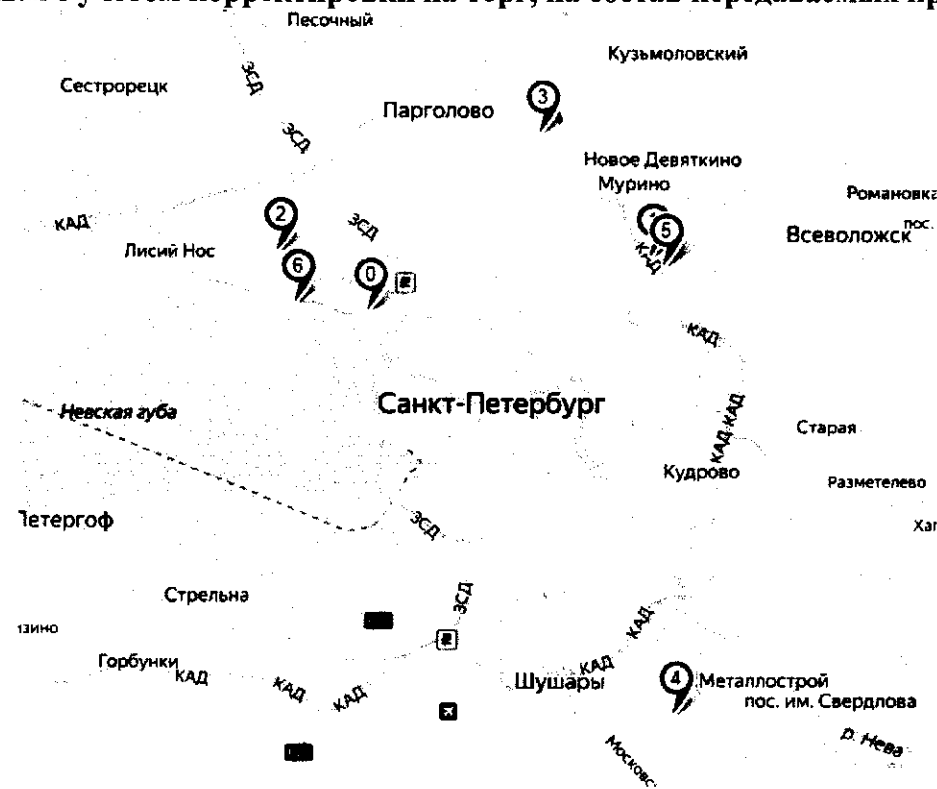


Таблица 1. Объекты-аналоги

№ Объекта-аналога	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м
1	г. Санкт-Петербург, между съездом с КАД и Муринской дорогой, территория предприятия «Ручьи»	10 618
2	г. Санкт-Петербург, адм. ц. Приморский, Конная Лахта 3 ул., 39	5 259
3	г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б, (г. Санкт-Петербург, 6-й Верхний переулок, дом 10, литера Б.)	6 222
4	г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, участок 183	4 823
5	г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, внешняя сторона КАД, вблизи с развязкой КАД-Пискаревский пр., соседний участок с ЖК «Цветной город» ЛСР	6 424
6	г. Санкт-Петербург, Лахтинский пр 143	14 323

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата и место проведения заседания – «03» сентября 2019 года
в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга

Вопрос 2

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "Инженерная Компания"
Кадастровый номер объекта	78:42:0018325:36
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, дом 233, литера П
Площадь, в м2	27532.00
Кадастровая стоимость, руб.	55 678 398.61
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	2 022.32
Рыночная стоимость, в руб.	31 500 000.00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	1 144.12
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	24 178 398.61
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	43.4%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 15.07.2019 № 2019/07/04-05
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Ефимова Кристина Сергеевна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Региональная организация оценщиков

Объект оценки рассматривается на комиссии впервые.

Рассматриваемый объект проходил государственную кадастровую оценку, его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018 и составляет 55 678 398,61 руб. (2022,32 руб./кв.м). Государственная кадастровая оценка проводилась на основании сведений, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень), сформированном Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) и переданном в СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» для проведения кадастровой оценки.

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения СТО. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда

ценообразующих факторов. Карта земельных участков, расположенных в окружении Объекта оценки и участвующих в подготовке модели кадастровой стоимости, приведена в Приложении 1.

Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки (2 022,32 руб./кв. м) определена в середине диапазона рыночных цен предложений (913,64 – 3 636,36 руб./кв. м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщик применил метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. В качестве объектов-аналогов Оценщик использовал земельные участки, предназначенные для размещения производственно-складских объектов. Карта расположения объектов сравнения, использованных Оценщиком в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в Приложении 2. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных Оценщиком, с учетом корректировки на торг в размере 11,5% и корректировки на дату, составляет 1 044 – 1 388 руб./кв. м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке:

1. Нарушение п. 20 ФСО №7, согласно которому рыночная стоимость застроенного земельного участка для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается из вида *фактического* использования объекта. Согласно фотографиям (стр. 22-26) и картам местоположения земельного участка (стр. 15-16) на участке расположены объекты капитального строительства, описание которых в Отчете отсутствует. В таблице 2.3 (стр. 21) лишь указано, что на участке имеются нежилые здания и сооружения производственно-складского назначения. Оценщиком не представлены в Приложении к Отчету документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики зданий, а также документы технической инвентаризации, в т.ч. содержащие информацию о функциональном назначении зданий (нарушение п. 10 ФСО №3, п. 5 ФСО №3). В приложении к Отчету также отсутствует полный документ на земельный участок, только Приложение к документу «План границ земельного участка» (стр. 81). Согласно приложенному Плану границ земельного участка объект входит в зону промышленной и коммунально-складской застройки. Таким образом, вывод Оценщика в разделе АНЭИ – сельскохозяйственное использование земельного участка нарушает требования ФСО №7. При этом аналоги Оценщиком подобраны под производственно-складскую застройку.

2. Отсутствует корректировка на наличие коммуникаций. Оценщик в анализе рынка объекта оценки указывает ценообразующий фактор «наличие инженерных коммуникаций», однако не проверяет сопоставимость объекта оценки и аналогов по данному фактору (нарушение п. 22 б, е ФСО №7).

3. Аналог №2 с кадастровым номером 78:14:0007723:73 полностью находится в защитной зоне Пулковской обсерватории. В соответствии с п. 3.3 Приложения №7 к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 (ред. от 28.06.2018) «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории защитной парковой зоны Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук на территории защитной парковой зоны Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук запрещено промышленное и крупное жилищное строительство;

- любое иное строительство на территории защитной парковой зоны Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук допускается с согласования дирекции Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук. Согласование осуществляется в соответствии с Регламентом согласования строительства на территории защитной парковой зоны Главной (Пулковской) астрономической обсерватории Российской академии наук, утвержденным в установленном порядке.

Согласно Приложению 3 к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 (ред. от 28.06.2018), рассматриваемый земельный участок расположен на территории с установленным высотным регламентом застройки – 0 м.

Исходя из вышеизложенного, данный аналог не может быть использован при проведении расчетов.

4. Корректировки на торг, расположение относительно главных магистралей и площадь земельного участка (стр. 60-62 Отчета) 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 именно 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.

5. Корректировка на условия рынка (дату сделки) проведена с использованием данных об изменении индекса потребительских цен (стр. 61). Представленные изменения цен не подтверждены рыночными данными (стр. 37) и не могут быть проверены. Кроме того, индекс потребительских цен не отражает изменение уровня цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга (нарушение п. 5 ФСО №3).

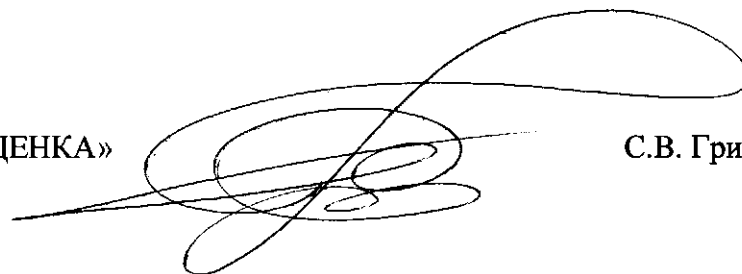
Вывод: представленный на комиссию Отчет об оценке от 15.07.2019 № 2019/07/04-05 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

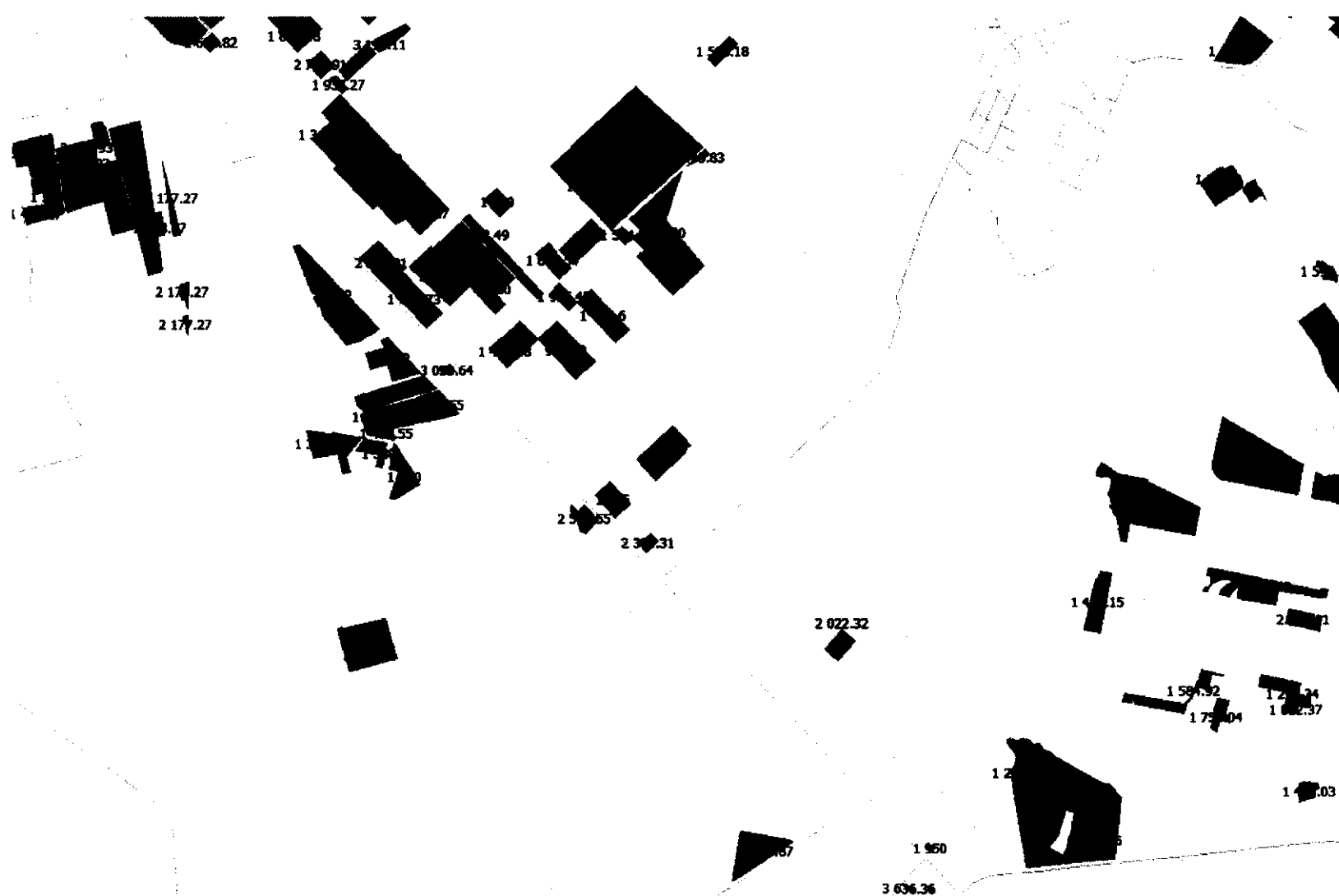
Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Приложение 1

**Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных, использованных СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
при построении модели определения кадастровой стоимости
(цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, равной 21%)**



Приложение 2

Карта местоположения объектов аналогов из Отчета об оценке, руб. кв.м (с учетом скидки на торг 11,5% и корректировки на дату предложения)

Новая карта

Московское ш. 233 П

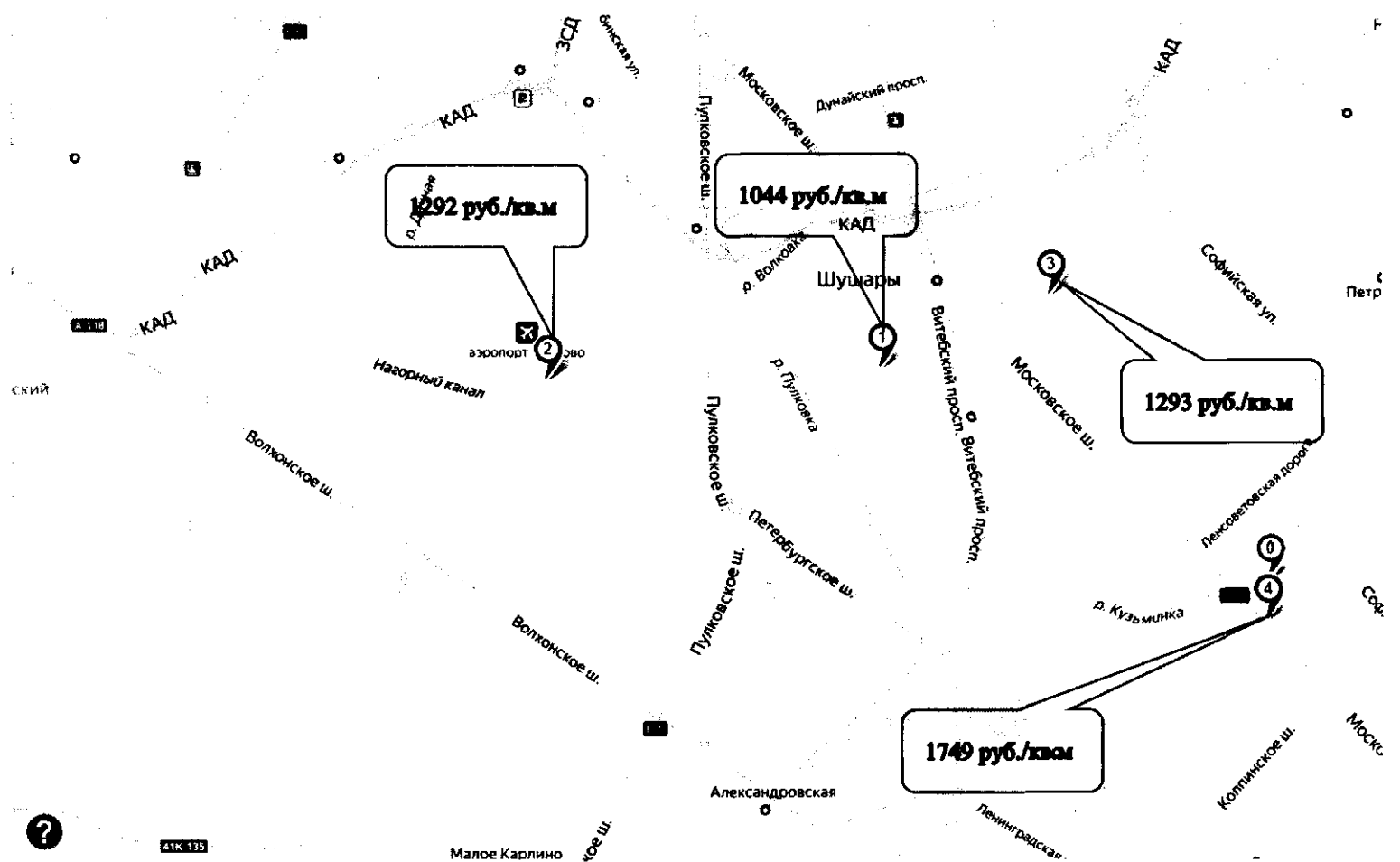
Полное название

Список объектов

- ④ ОА 4 Санкт-Петербург: Московское шоссе.....
- ③ ОА3. Санкт-Петербург: поселок Шушары.от.....
- ② ОА 2. Санкт-Петербург: территория предпр.....
- ① ОА 1 Санкт-Петербург: поселок Шушары.
- ① Санкт-Петербург: посёлок Шушары. Моско.....

Сохранить и продолжить

Я принимаю условия использования Яндекс.Карт



Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости

Дата, время и место проведения заседания – **03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.**

Вопрос 3.1

Сведения об объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "Калифорния"
Кадастровый номер объекта	78:13:0007309:3418
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, ул Курская, д 28/32, литер Ж, пом 1-Н
Площадь, в м2	169.60
Кадастровая стоимость, руб.	2 416 048.30
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	14 245.57
Рыночная стоимость, в руб.	1 843 000.00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	10 866.75
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	573 048.30
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	23.7%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 25.07.2019 № 43/36
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Ловков Александр Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"

Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку и его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018.

Величина кадастровой стоимости, определенная на дату оценки 01.01.2018, составляет **14 245.57 руб./кв. м.**

Оцениваемое нежилое помещение площадью 169,6 кв. м расположено в нежилом здании (наименование «Административный корпус») в подвале в зоне смешанной застройки (административная, промышленная) во Фрунзенском районе. В Отчете не указано текущее использование объекта; уровень отделки помещения: простой, требуется проведение ремонта, состояние – неудовлетворительное (стр. 20 Отчета). Величина рыночной стоимости, определенная Оценщиком на дату оценки 01.01.2018, составляет **10 866.75 руб./кв. м.**

Стоимость объектов-аналогов, использованных Оценщиком в расчетах (стр. 49 Отчета), (с учетом корректировок на торг и динамику рынка), на дату оценки 01.01.2018 находится в диапазоне от **14 868,00 руб./кв. м** до **26 281,82 руб./кв. м**. Полученный результат рыночной стоимости находится за нижней границей указанного диапазона.

Кадастровая стоимость нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях, принималась равной удельному показателю кадастровой стоимости родительского объекта (нежилого здания, в котором расположено помещение), рассчитанного на базе затратного подхода.

Такой подход отражает затраты на строительство объекта (здания) с учетом его характеристик (материал стен, площадь, строительный объем, этажность и др.), назначения (производственное, административное, торговое и др.), его физический износ.

Согласно представленному Отчету об оценке, фактически здание используется под нежилые цели. Оценка рыночной стоимости нежилого помещения выполнена в соответствии с НЭИ под производственно-складскую функцию.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке:

1. На стр. 20-21 Отчета Оценщик позиционирует объект на рынке с точки зрения спроса и предложения, но не делает выводов о сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект, что является нарушением пп. «б» п. 11 ФСО № 7. Анализ рынка содержит в себе информацию о рынке офисной, торговой и складской недвижимости, при чем анализ рынка складской недвижимости описывает в большей степени общее положение данного сегмента рынка в разрезе built-to-suit (стр. 33-34 Отчета), тогда как Объектом оценки является нежилое помещение производственно-складского назначения в нежилом здании. Такой анализ не дает представления о ценах и тенденциях на рынке объекта оценки, определенного Оценщиком, и вводит в заблуждение пользователей Отчета (нарушение п. 5 ФСО № 3 и п. 10 ФСО № 7).

2. Также в анализе рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости, близкими по своим экономическим характеристикам к Объекту оценки, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (нарушение пп. «в», «г» п. 11 ФСО № 7). Вывод Оценщика о том, что цены «на объекты складской недвижимости находились в диапазоне от 31 тыс. руб. до 53 тыс. руб./кв. м, а арендные ставки – в диапазоне – 250 руб./кв.м в месяц до 450 руб./кв.м в месяц» (стр. 31 Отчета), не подтвержден представленным анализом рынка (стр. 30-32 Отчета), что является нарушением п. 5 ФСО № 3. Кроме того, полученные результаты определения рыночной стоимости, также как и кадастровой, значительно ниже указанного диапазона.

Сравнительный подход

3. В качестве аналогов для проведения сравнительного подхода Оценщик без пояснений и корректно проведенных поправок подбирает объекту, не сопоставимые по своим ценообразующим факторам объекту оценки. Объект-аналог № 1 универсальное (свободного назначения) помещение, расположенное в жилом доме рядом с метро, предлагаемое к продаже вместе с арендаторами (то есть по факту продается арендный бизнес, из объявления о продаже видно, что помещение занимает парикмахерская/салон красоты) (стр. 39 Отчета), объект-аналог № 3 представляет собой коммерческое (свободного назначения) помещение, расположенное в здании многоэтажного паркинга на красной линии жилого квартала (стр. 41 Отчета). Объект-аналог № 4 (стр. 42 Отчета) представляет собой производственно-складское здание площадью 417 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 880 кв. м (то есть к продаже предлагается здание и земельный участок). Данные объекты-аналоги и оцениваемый объект относятся к разным сегментам рынка и обладают отличающимися характеристиками, определяющими их стоимость (нарушение п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Корректировка на функциональное назначение отсутствует. Объекты-аналоги в рамках сравнительного подхода и при определении арендной ставки доходным подходом расположены на значительном удалении от оцениваемого объекта (в других районах города).

4. Информация, представленная в Таблице 14 (стр. 43 Отчета), существенно отличается от данных, указанных в копиях интернет страниц (стр. 39-40 Отчета). Так, например, состояние объекта-аналога № 1 в объявлении указано как «евроремонт», Оценщик в Таблице 14 использует «хорошее», этаж расположения в объявлении указан как «подвал», в Таблице 14 – «надземная часть». Объект-аналог № 2 является «производственным, складским» помещением, в Таблице 14 –

«универсальным». Площадь объекта-аналога № 4 в Таблице 14 указана 880 кв. м, функциональное назначение – «универсальное», в объявлении о продаже функциональное назначение указано как «производственно-складское», площадь – 417 кв. м. В отчете отсутствуют иные источники информации по объектам-аналогам кроме объявлений о продажах, Оценщик отмечает, что информация по объектам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками и их представителями, но не указывает ни контактных данных этих лиц, ни перечень заданных им вопросов, ни полученной в ходе интервью информации (нарушение п. 5 ФСО № 3).

5. Корректировка на условия рынка (дату продажи) проведена с использованием индекса инфляции (цен на потребительские товары и услуги) (стр. 49-50 Отчета, стр. 67 Отчета при реализации доходного подхода), который не отражает изменение уровня цен (арендных ставок) на рынке производственно-складских помещений Санкт-Петербурга. Анализ динамики цен и арендных ставок на рынке производственно-складских помещений Санкт-Петербурга в Отчете отсутствует.

6. Скидка на торг (стр. 48 Отчета) и корректировки по второй группе элементов сравнения (стр. 49-50 Отчета), аналогично с доходным подходом в рамках определения арендной ставки на стр. 66-68 Отчета и стр. 70 Отчета при определении величины операционных расходов, проведены с использованием данных из «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 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 именно 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 «Обзор рынка объекта оценки» (стр. 30-32 Отчета) представлено не было.

7. Описание корректировки на местоположение (стр. 50 Отчета) не позволяет понять логику определения корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов. Все объекты-аналоги отнесены по местоположению к центрам административных районов, однако описание административных районов и определение их центров отсутствует в Отчете.

8. Необходимо отметить, что площадь оцениваемого объекта составляет 169,6 кв. м, в то время как объектов-аналогов – от 309 до 1650 кв. м. Объекты-аналоги не сопоставимы с объектом оценки по данному фактору. Нарушено требование п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7.

9. Корректировка на физическое состояние проведена с использованием «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., согласно которому не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. При сопоставлении оцениваемого объекта в неудовлетворительном состоянии с объектами-аналогами в хорошем состоянии корректировка составила 43% при определении рыночной стоимости сравнительным подходом и 42% при реализации доходного подхода. Рекомендации используемого справочника не учтены.

10. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок достигает 50,91%, а различие между минимальным и максимальным значением после проведения корректировок – 2 раза, что иллюстрирует некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7).

11. Полученное значение в рамках сравнительного подхода в размере 11 012,06 руб./кв.м не соответствует диапазону, представленному в анализе рынка офисной и торговой недвижимости на стр. 31, – 31 000-53 000 руб./кв.м.

Доходный подход

12. Риск низкой ликвидности определен на основании данных о рыночной экспозиции (6 мес.) из Сборника рыночных корректировок СРК – 2016 (стр. 54 Отчета), однако сами материалы, подтверждающие правильность определения срока экспозиции, отсутствуют в Отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3).

13. Некорректно указано состояние объектов-аналогов №1, 4 (стр. 63). Проверка интернет-ссылок показала, что указанные объекты имеют удовлетворительное состояние. Следовательно, корректировка применена с ошибками, результат оценки арендной ставки занижен.

14. Исходя из описания местоположения аналогов и корректировки по местоположению (стр. 67-68 Отчета) необходимо провести поправки для подобранных аналогов, однако в расчете без пояснений данная поправка составила 0% (стр. 63).

15. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок достигает 49,17%, что иллюстрирует некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7).

16. Полученное значение арендной ставки в рамках доходного подхода в размере 138,91 руб./кв.м в мес не соответствует диапазону, представленному в анализе рынка офисной и торговой недвижимости на стр. 31, – 250-450 руб./кв.м в мес.

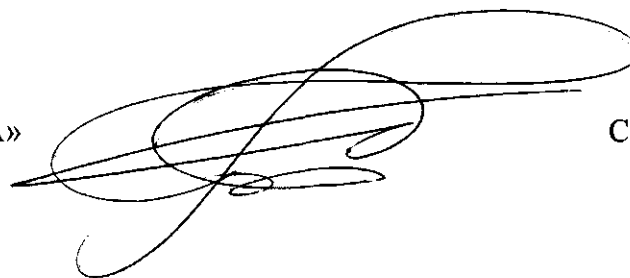
Вывод: представленный на комиссию Отчет об оценке от 25.07.2019 № 43/36 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – 03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Вопрос 3.2

Сведения об объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "Калифорния"
Кадастровый номер объекта	78:13:0007309:3420
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, ул Курская, д 28/32, литера Ж, пом 2-Н,3-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н
Площадь, в м2	1180.00
Кадастровая стоимость, руб.	28 346 998.40
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	24 022.88
Рыночная стоимость, в руб.	14 902 000.00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	12 628.81
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	13 444 998.40
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	47.4%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 25.07.2019 № 43/37
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Ловков Александр Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"

Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку и его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018.

Величина кадастровой стоимости, определенная на дату оценки 01.01.2018, составляет **24 022.88 руб./кв. м.**

Оцениваемое нежилое помещение площадью 1180 кв. м расположено в нежилом здании (наименование «Административный корпус») на втором-пятом этажах, мезонине-надстройке в зоне смешанной застройки (административная, промышленная) во Фрунзенском районе. В Отчете не указано текущее использование объекта; уровень отделки помещения: простой, требуется проведение ремонта, состояние – неудовлетворительное (стр. 20 Отчета). Величина рыночной стоимости, определенная Оценщиком на дату оценки 01.01.2018, составляет **12 628.81 руб./кв. м.**

Стоимость объектов-аналогов, использованных Оценщиком в расчетах (стр. 49 Отчета), (с учетом корректировок на торг и динамику рынка), на дату оценки 01.01.2018 находится в диапазоне от **15 838,15 руб./кв. м** до **34 955,54 руб./кв. м**. Полученный результат рыночной стоимости находится за нижней границей указанного диапазона.

Кадастровая стоимость нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях, принималась равной удельному показателю кадастровой стоимости родительского объекта (нежилого здания, в котором расположено помещение), рассчитанного на базе затратного подхода.

Такой подход отражает затраты на строительство объекта (здания) с учетом его характеристик (материал стен, площадь, строительный объем, этажность и др.), назначения (производственное, административное, торговое и др.), его физический износ.

Согласно представленному Отчету об оценке, фактически здание используется под нежилые цели. Оценка рыночной стоимости нежилого помещения выполнена в соответствии с НЭИ под торгово-офисную функцию.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке:

1. На стр. 21 Отчета Оценщик позиционирует объект на рынке с точки зрения спроса и предложения, но не делает выводов о сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект, что является нарушением пп. «б» п. 11 ФСО № 7.

2. Также в анализе рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости, близкими по своим экономическим характеристикам к Объекту оценки, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (нарушение пп. «в», «г» п. 11 ФСО №7).

Сравнительный подход

3. В качестве аналогов для проведения сравнительного подхода Оценщик без пояснений и корректно проведенных поправок подбирает встроенные нежилые помещения в жилых домах, расположенных в разных частях города Санкт-Петербурга (Кировский, Выборгский районы), в том числе в г. Колпино, которые не соответствуют объекту оценки по основным ценообразующим факторам для офисных объектов: типу объекта, площади (98-260 кв.м), этажу (3 из 4 аналогов расположены в подвале), высоте потолков (2,1-4 м), типу входа и иным характеристикам. Нарушение п. 10 ФСО №1, п. 22 б, в ФСО №7.

4. Корректировки на торг, местоположение, расстояние до метро, общую площадь, этаж расположения, наличие отдельного входа, физическое состояние (стр. 46-49) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. 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 именно 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.

Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки).

5. Для расчета поправки на дату предложения (стр. 47) Оценщик использует индексы изменения цен на строительно-монтажные работы, не проводя анализ соответствия применяемой корректировки изменению цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга (нарушен п. 13 ФСО № 3).

Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки).

6. Описание корректировки на местоположение (стр. 52 Отчета) не позволяет понять логику определения корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов. Отсутствует описание и приведенные обоснования при присвоении объектам той или иной градации. Требуются пояснения.

Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки).

7. При переходе по интернет-ссылке по Аналогу №1 было выяснено, что он расположен не в цоколе (как указано в табл. 15, стр. 48), а в подвале. Некорректное присвоение градации этажа приводит к занижению результата оценки.

8. Согласно описанию здания размещения объекта оценки (стр. 20) Оценщиком указан ориентировочный процент износа здания 40%, однако при указании градаций в корректировке «Физическое состояние» объекту оценки необоснованно присвоено неудовлетворительное состояние. Кроме того, в копиях интернет-страниц не содержится сведений о физическом состоянии аналогов и зданий их размещения, следовательно, присвоенные градации по данной корректировке для аналогов не подтверждены и не могут быть использованы при проведении расчетов. Кроме того, размер данной корректировки достигает 42% в сторону понижения (нарушение п. 5 ФСО №3). Также Оценщиком не было учтено требование использованного при проведении данной корректировки Справочника оценщика недвижимости-2018 под ред. Лейфера Л.А., согласно которому не рекомендуется использовать данные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию.

Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки).

9. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок достигает 64,93%, а различие между минимальным и максимальным значением после проведения корректировок – 2 раза, что иллюстрирует некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7).

10. Полученное значение в рамках сравнительного подхода в размере 13 022,73 руб./кв.м не соответствует диапазону, представленному в анализе рынка офисной и торговой недвижимости на стр. 32, – 45 000-120 000 руб./кв.м.

Доходный подход

11. Риск низкой ликвидности определен на основании данных о рыночной экспозиции (6 мес.) из Сборника рыночных корректировок СРК – 2016 (стр. 57 Отчета), однако сами материалы, подтверждающие правильность определения срока экспозиции, отсутствуют в Отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3).

12. При определении арендной ставки у аналогов указана площадь, не соответствующая данным объявлений (стр. 60-63). Следовательно, корректировка по площади применена с ошибками.

13. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок достигает 68,52%, что иллюстрирует некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7).

14. Полученное значение арендной ставки в рамках доходного подхода в размере 146 руб./кв.м в мес не соответствует диапазону, представленному в анализе рынка офисной и торговой недвижимости на стр. 32, – 600-1353 руб./кв.м в мес.

15. Уровень недозагрузки в размере 12,6% не обоснован (стр. 73).

Вывод: представленный на комиссию Отчет об оценке от 25.07.2019 № 43/37 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата и место проведения заседания – «03» сентября 2019 года
в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга

Вопрос 4

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "Прима"
Кадастровый номер объекта	78:12:0633702:1184
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, пр-кт Большевиков, д 38, корп 5, литера А, пом 1-Н
Площадь, в м2	123.70
Кадастровая стоимость, руб.	17 546 395.55
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	141 846.37
Рыночная стоимость, в руб.	7 784 000.00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	62 926.43
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	9 762 395.55
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	55.6%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 05.08.2019 № 43/23
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Ловков Александр Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"

Объект рассматривался на заседании Комиссии 29.07.2019 (вопрос 9_2).

Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку, его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018 и составляет 17 546 395,55 руб. (141 846,37 руб./кв. м).

Для проведения оценки кадастровой стоимости нежилых помещений письмом СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» от 18.12.2017 № 441-исх в ГУП «ГУИОН» была запрошена информация о функциональном использовании нежилых помещений. Ответным письмом от 15.02.2018 №1725-исх ГУП «ГУИОН» предоставил материалы, содержащие результаты обследования нежилых помещений, располагающихся в многоквартирных жилых домах, проведенного ГУП «ГУИОН» в 2017 году по заказу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Согласно сведениям ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» данное нежилое помещение по состоянию на 2017 год использовалось под продуктовый магазин.

На основании выше указанного при определении кадастровой стоимости Объект оценки был отнесен к **помещениям свободного назначения**, к которым относились помещения, используемые под объекты торговли, общественного питания, сферу обслуживания (в т. ч. банки, парикмахерские, студии красоты, салоны, клубы).

При рассмотрении Отчета об оценке рыночной стоимости от 05.08.2019 № 43/23, который содержит копии поэтажного плана, а фотографии помещений Объекта оценки, было установлено, что фактически Объект оценки имеет скорее офисное назначение. Таким образом, в рамках подготовки материалов для комиссии СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» было выявлено несоответствие в определении функционального использования помещения при проведении государственной кадастровой оценки в 2018 году виду его фактического использования.

В Отчете об оценке НЭИ помещения обосновано как торгово-офисное (стр. 37 Отчета).

Стоимость объектов-аналогов - помещений торгово-офисного назначения, расположенных в Невском районе Санкт-Петербурга, схожих по характеристикам с Объектом оценки (1-ый этаж, сопоставимая площадь и т.п.), по данным СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» находится в диапазоне от 60 483,8 руб./кв. м до 129 366 руб./кв. м (см. Приложение 1). Анализ представленных ценовых значений позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки, равная 141 846,37 руб./кв. м находится выше границ указанного диапазона. Объект оценки имеет потенциал оспаривания, но не столь значительный, как получено в Отчете об оценке.

На заседание Комиссии представлен измененный Отчет об оценке от 05.08.2019: доработана аналитическая часть Отчета, заменены объекты-аналоги и расчет в рамках сравнительного и доходного подходов.

Изменена дата составления Отчета об оценке, при этом номер Отчета остался прежним.

При изменении расчетов часть корректировок, произведенная Оценщиком, не обоснована, также были допущены множественные технические ошибки в расчетах.

Замечания к расчетам, выполненным в рамках сравнительного подхода:

1. Даты предложения подобранных Оценщиком объектов-аналогов имеют существенное отклонение от даты оценки (разница составляет до 2-х лет). Корректировка на дату сделки проведена Оценщиком на основании анализа динамики цен на строительно-монтажные работы (далее – СМР) (на основании справочников Ко-Инвест №№ 97–102). При этом Оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным. Анализ цен на СМР не логично для оценки встроенного помещения. Информация о динамике изменения цен на встроенные помещения торгово-офисного назначения за два года, предшествующие дате оценки, в Отчете не представлена. Таким образом не соблюдено требование п. 10 ФСО № 3.

2. В аналитической части Отчета об оценке (стр. 32, 34) указан диапазон среднего уровня цен на рынке встроенных помещений офисного назначения от 119 500 до 129 500 руб./кв. м. Значение нижней границы данного интервала на соответствует значению, приведенному в рамках сравнительного подхода на стр. 44-45, где диапазон цен указан от 60 484 до 129 702 руб./кв. м.

3. На стр. 42-44 Отчет приведена таблица, содержащая сведения о доступных Оценщику рыночных данных, из которых выбраны объекты-аналоги для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода. Не обосновано исключение из расчета сведений по аналогам (строки таблицы № 7, 9-11), которым также сопоставимы по основным характеристикам с Объектом оценки, но имеют более высокие цены предложения, что ведет к искусственному занижению итогового результата расчета стоимости Объекта оценки.

4. Оценщик проводит корректировку на расстояние от объектов-аналогов до метро на основании данных таблицы 69 Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Под ред. Лейфера Л.А. Для объектов-аналогов № 1, 2, 3 Оценщик использует одинаковое значение корректировки в 21%, которое согласно справочнику, отражает отношению удельной цены объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро к удельной цене такого же объекта, расположенного менее, чем в 10 минутах ходьбы от станции метро. При этом согласно данным Яндекс-карты расстояние от объекта-аналога № 2 до метро составляет 14 минут, а от объекта-аналога № 3 – 16 минут. Таким образом, корректировка по данному фактору для аналогов № 2 и 3 произведена неверно.

5. Допущена техническая ошибка при проведении корректировки по фактору «состояние отделки» по объекту-аналогу № 3: состояние отделки указано аналогичным Объекту оценки,

процентное значение корректировки указано равным 0, при этом ошибочно проведена абсолютная корректировка, равная -3240 руб./кв. м, приводящая к занижению цены данного аналога.

6. По итогам проведенных корректировок Оценщиком приведены значения общей чистой коррекции по объектам-аналогам, значение которой варьируется от -3 до -24%. При наличии такой существенной разницы логичнее рассчитывать итоговую стоимость Объекта оценки как средневзвешенную с учетом степени отличия аналогов от Объекта оценки, а не среднее арифметическое цен аналогов.

Замечания к расчетам, выполненным в рамках доходного подхода:

1. В новой версии Отчета Оценщик заменил состав объектов-аналогов для расчета ставки аренды в рамках доходного подхода. При этом в таблице описания объектов-аналогов № 22 (стр. 67) и далее в расчетах (стр. 68-70) значения площадей предлагаемых в аренду помещений взято не в соответствии с данными новых объявлений, а ошибочно скопированы из расчетной таблицы предыдущей версии Отчета об оценке. Таким образом, исходные данные для расчета сильно искажены. Отсутствие корректировки на площадь в новом расчете не обосновано, поскольку новая выборка аналогов имеет более существенное расхождение и отклонение от Объекта оценки по площади, чем в предыдущей версии Отчета. Диапазон площади новых аналогов составляет от 46 до 425 кв. м, что требует проведения корректировки.

2. Подобранный для расчета ставки аренды объект-аналог №3 не сопоставим с Объектом оценки, поскольку предлагается как склад-офис, имеет часть помещений (80 кв. м) без окон только под складскую функцию, расположен на огороженной территории. Площадь аналога почти в 4 раза больше, чем у Объекта оценки.

3. В расчетах отсутствует корректировка на дату предложения, в то время как в расчет приняты сведения на начало 2017 года. Актуальность данных объявлений на дату оценки не подтверждена.

4. На стр. 72 в обосновании приведенных корректировок указано, что корректировка на доступ к объекту не проводилась, так как все объекты имеют свободный доступ. Однако в расчетной таблице на стр. 69 для объекта-аналога № 3 введена корректировка в 25% по данному фактору. Значение корректировки в Отчете не обосновано и противоречит описанию расчета.

5. На стр. 72 в обосновании приведенных корректировок указано, что корректировка на тип входа в объект не проводилась, так как все объекты имеют отдельный вход. Однако в расчетной таблице на стр. 69 для объектов-аналогов № 1 и 3 введены корректировки в размере 13% по данному фактору. Значение корректировки в Отчете не обосновано и противоречит описанию расчета и данным таблицы описания аналогов, а также логике.

6. В тексте Отчета в ходе устранения замечания относительно определения величины недозагрузки площадей арендаторами Оценщиком приведено новое обоснование, по итогам которого недозагрузка офисного встроенного помещения составляет 8% (стр. 73 Отчета). Однако далее в расчете рыночной стоимости Объекта оценки методом капитализации (таблица № 25, стр. 74) Оценщиком взято значение недозагрузки из предыдущей версии Отчета об оценке, которое составляло 12,6%. Таким образом, имеет место техническая ошибка в расчете.

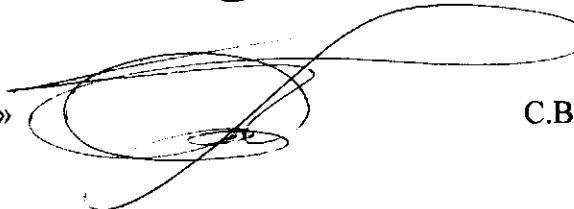
Вывод: Объект оценки имеет потенциал оспаривания, но не такой значительный, как получено в Отчете об оценке рыночной стоимости. Представленный на заседание комиссии Отчет об оценке рыночной стоимости от 05.08.2019 №43/23 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требует существенной доработки в части устранения выявленных замечаний.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Приложение 1

**Рыночные данные о предложении встроенных помещений
торгово-офисного назначения на 1 этаже в Невском районе**

Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Общая S, м2	Назначение	Адрес	Дата предложения	Высота помещений, м	Вход	Состояние помещения
14 000 000	91 503.26797	153	Офисное	Ивановская улица, дом 24, корпус 2, литера Б	01.02.2016	3	Со двора	Нормальное
17 500 000	91 575.09158	191.1	Офисное	проспект Обуховской Обороны, дом 209, литера А	30.06.2016	3.3	С улицы	Отличное
12 000 000	107 334.5259	111.8	Торговое, офисное	улица Дыбенко, дом 42, корпус 3, литера А	28.06.2016	4.3	Со двора	Неуд.
19 400 000	90 442.89044	214.5	Торговое, офисное	улица Дудко, дом 18, литера А	01.08.2016	2.73	С улицы	Отличное
9 000 000	91 001.01112	98.9	Торговое, офисное	Дальневосточный проспект, дом 24, литера А	26.12.2016	3	Со двора	Нормальное
18 900 000	88 111.88811	214.5	Торговое, офисное	улица Дудко, дом 18, литера А	19.12.2016	2.73	С улицы	Отличное
50 000 000	129 366.1061	386.5	Торговое, офисное	улица Дудко, дом 18, литера А	14.03.2017	2.98	с улицы	Нормальное
17 300 000	100 289.8551	172.5	Офисное	Большой Смоленский проспект, дом 30, корпус 2, литера А	26.09.2017	3	со двора	Нормальное
27 000 000	60 483.87097	446.4	Офисное	улица Коллонтай, дом 49, литера А	28.09.2017	3	с улицы	Отличное
12 000 000	94 936.70886	126.4	Торговое, офисное	проспект Обуховской Обороны, дом 287, корпус 2, литера А	07.11.2017	5.4	Со двора	Нормальное
12 600 000	103 363.4126	121.9	Офисное	Российский проспект, дом 14, литера А	01.11.2017	2.6	С улицы	Нормальное
14 200 000	110 591.9003	128.4	Торговое, офисное	улица Латышских Стрелков, дом 1, литера А	05.10.2017	3.23	С улицы	Отличное

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – 03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Вопрос 5

Сведения об объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «ХПО»
Кадастровый номер объекта	78:31:0001057:3277
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	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
Площадь, в м2	2338,00
Кадастровая стоимость, руб.	179 616 245,39
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	76 824,74
Рыночная стоимость, в руб.	143 001 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	61 163,82
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	36 615 245,39
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	20,4%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 05.08.2019 № 43/6
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Ловков Александр Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Данный объект рассматривался на заседании Комиссии 04.06.2019 (вопрос №1) — Отчет об оценке был отклонен. Представлен исправленный Отчет от 05.08.2019 № 43/6 (далее — Отчет), согласно которому рыночная стоимость Объекта оценки изменилась относительно предыдущей версии Отчета в сторону повышения и составила 143 001 000 млн. руб. (в предыдущей версии Отчета стоимость составила 141 276 000,00 руб.).

Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку, его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018 и составляет 179 616 245,39 руб. (76 824,74 руб./кв.м). Государственная кадастровая оценка проводится на основании сведений, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень), сформированном Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) и переданном в СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» для проведения кадастровой оценки.

Оцениваемые нежилые помещения площадью 2 338,0 кв.м находятся на 1 – 6 этажах в многоквартирном жилом здании 1856 г.п., которое расположено на Апраксином пер., д. 19-21, лит. А, в пешеходной доступности от станции метрополитена «Спасская» (820 м). Фактическое использование Объекта оценки – гостиница «Астерия», состояние по мнению Оценщика — удовлетворительное (стр. 20, 21 Отчета). Рыночная стоимость Объекта оценки определена Оценщиком в размере 143 001 000,00 руб. (61 163,82 руб./кв. м).

На заседании Комиссии от 04.06.2019 к Отчету об оценке был предъявлен ряд существенных замечаний, которые остались не устранены:

1. 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.

2. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки в Отчете проведен без учета требований п. 20 ФСО № 7.

3. 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 и др.) 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.



Сравнительный подход:

4. 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.

5. 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).

6. 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.).

7. 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).

8. 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.

9. 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).

10. 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 принт-скринах 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 необоснованными.

Данное замечание аналогично для расчета ставки аренды оцениваемого объекта в рамках доходного подхода (стр. 73-74 Отчета).

11. 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.

12. 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.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода является недостоверным и необоснованным.

Доходный подход:

13. 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.

14. 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.

15. В Отчете не представлено описание локального местоположения объектов-аналогов, что не позволяет считать обоснованным отсутствие корректировки на местоположение.

16. Ставка аренды оцениваемого объекта определена Оценщиком как средневзвешенные 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.

17. Недогрузка 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 недогрузки для оцениваемого объекта является необоснованным.

18. 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 необоснованным.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода является недостоверным и необоснованным.

Вывод: представленный на комиссию Отчет об оценке от 05.08.2019 № 43/6 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и не может быть использован для установления кадастровой стоимости Объекта оценки в размере его рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

Т.А. Скуратова

С.В. Грибовский

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

**Дата и место проведения заседания – «03» сентября 2019 года
в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга**

Вопрос 6

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью "Квартал"
Кадастровый номер объекта	78:34:0004145:34
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов физической культуры и спорта
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 85, литера А
Площадь, в м2	16730,00
Кадастровая стоимость, руб.	200 718 847,55
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	11 997,54
Рыночная стоимость, в руб.	100 601 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	6 013,21
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	100 117 847,55
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	49,9%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 29.07.2019 № 43/13
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Ловков Александр Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"

Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку и его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004145:34 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 (далее – Методические указания) и составила **200 718 847,55 руб. (11 997,54 руб./кв.м.)**.

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения объектов физкультуры и спорта. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщик применил метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. В качестве объектов-аналогов Оценщик использовал земельные участки, предназначенные

для размещения индивидуальной жилой застройки, под индустриальную и коммерческую застройку. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных Оценщиком, с учетом корректировки на торг в размере 13,9% и корректировки на дату составляет 2 751,13 – 12 121,61 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке:

1. На стр. 22 Отчета представлены две фотографии Объекта оценки. Земельный участок имеет значительную площадь (16 730 кв.м). По представленным фотоматериалам не представляется возможным судить о фактическом использовании оцениваемого земельного участка, так как на фотографиях изображено одно вспомогательное здание.

2. Раздел Отчета 10.3 «Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам 2017 года» (стр. 30-33) не информативен, не содержит ссылки на источники информации. Информация о том, что отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%, не подтверждена (*нарушение п. 5 ФСО № 3*).

3. В разделе анализа рынка Отчета об оценке (стр. 32) Оценщик приводит вывод, что диапазон рыночных цен инженерно-обеспеченных земельных участков под общественно-деловую функцию, расположенных в черте города, площадью от 10 000 до 50 000 кв. м, составляет 9 100 – 13 100 руб./кв. м. При этом в Отчете не указано, на основании каких рыночных данных сделан такой вывод, что делает его необоснованным. Также следует отметить, что рыночная стоимость Объекта оценки (6 013,21 руб./кв.м.), определенная в Отчете, не попадает в диапазон стоимостей, приведенных Оценщиком в анализе рынка. Таким образом, сделанные в данном разделе выводы не подтверждают полученное в Отчете значение рыночной стоимости Объекта оценки, не дают представления о ценах и тенденциях на рынке объекта оценки, а также вводят в заблуждение пользователей Отчета (*нарушение п. 5 ФСО № 3 и п. 10 ФСО № 7*).

4. На стр. 34-35 Отчета об оценке Оценщик приводит основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, основываясь на «Обзоре рынка земельных участков Санкт-Петербурга и Ленинградской области по итогам 2012 года». За период с 2012 по 2018 года рынок недвижимости претерпел различные изменения. Также произошли изменения в законодательстве, регулирующем методику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Данный обзор выделяет основные ценообразующие факторы для земельных участков, сгруппированных в 10 видов разрешенного использования (в соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.07 № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»). Государственная кадастровая оценка в 2018 году проводилась в соответствии с методическими указаниями, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226, которые регламентируют новый способ группировки объектов оценки.

Сравнительный подход:

5. В п. 12.2 «Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом» Оценщик подбирает в качестве объектов-аналогов земельные участки с видом разрешенного использования «Под индивидуальную жилую застройку» (аналоги №№ 1, 2 и 4) и «Размещение объектов промышленности» (аналог № 3). Сведения о наличии разрешения на изменение вида разрешенного использования участков в Отчете отсутствуют. Объекты-аналоги относятся к иному сегменту рынка земельных участков Санкт-Петербурга, чем Объект оценки (для размещения объектов физической культуры и спорта). *Нарушен п. 22б ФСО № 7*.

6. В таблице 14 Оценщик указывает, что вид разрешенного использования Объектов аналогов №№ 1,2 - для размещения гостиниц, офисных зданий, торговых центров, однако, согласно копиям интернет-страниц (стр. 43-44), вид разрешенного использования данных земельных участков – под индивидуальную жилую застройку.

7. В таблице 15 на стр. 48 Отчета неверно указана площадь Объекта оценки – 1 098 кв.м. Площадь Объекта оценки составляет 16 730 кв.м.

8. Скидка на торг (стр. 51 Отчета) и корректировки по второй группе элементов сравнения (стр. 52-54 Отчета) проведены с использованием данных из «Справочник оценщика недвижимости-2018» 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 именно 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 «Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам 2017 года» представлено не было.

9. Корректировка на условия рынка (дату продажи) проведена с использованием индекса инфляции, который отражает среднемесячный темп роста потребительских цен на товары и услуги (стр. 52-53) и не отражает изменение уровня цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга.

10. На стр. 49 (табл. 15) неверно введена поправка на вид разрешенного использования для Объектов аналогов №№1,2, ввиду неправильного указания их разрешенного использования (см. п. 6 Замечаний). Поправка составляет -27% (под офисно-торговую застройку), но, согласно таблице корректировок (стр. 54), величина поправки будет равна 116% (под ИЖС).

11. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок составляет 52%, что еще раз показывает некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок. Суммарная величина корректировок по второй группе элементов сравнения для Объектов аналогов №1-4 составляет 83%, 48%, 59%, 163% соответственно, что показывает несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО №7).

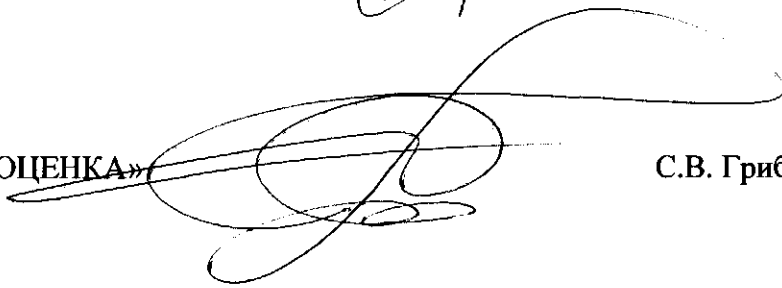
Вывод: представленный на комиссию Отчет об оценке № 43/13 от 29.07.2019 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требует существенной доработки.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – **03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.**

Вопрос 7

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «КОЛАРН»
Кадастровый номер объекта	78:40:0009042:2003
Вид	здание
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, г. Красное Село, улица Восстановления, дом 15, корпус 3, литера А
Площадь, в м2	2 876,70
Кадастровая стоимость, руб.	137 409 118,73
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	47 766,23
Рыночная стоимость, в руб.	68 000 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	23 638,20
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	69 409 118,73
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	50,5%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	31.05.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 17.07.2019 № Н-31134/19
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Матвеева Ольга Дмитриевна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»

Рассматриваемый объект проходил государственную кадастровую оценку, его кадастровая стоимость определена по состоянию на 31.05.2018 и составляет 137 409 118,73 руб. (47 766,23 руб./кв.м).

Государственная кадастровая оценка проводилась на основании сведений, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень), сформированном Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) и переданном в СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» для проведения кадастровой оценки.

В поступившем Перечне имелись сведения о материале стен рассматриваемого объекта — рубленые, кирпичные (код 061001002001, 061001001001), на основании которых Объекту оценки установлен класс конструктивной системы КС-7, а также определен расчетный строительный объем объекта, составивший 12 170,65 куб. м.

Кадастровая стоимость рассматриваемого объекта капитального строительства рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 (далее – Методические указания). При определении кадастровой стоимости Объект оценки был отнесен к оценочной группе 0511 «Санатории (главные и спальные корпуса)» в соответствии с наименованием объекта капитального строительства («Спальный корпус и переходная галерея») в поступившем Перечне.

При рассмотрении Отчета об оценке рыночной стоимости от 17.07.2019 № Н-31134/19, который содержит копии технической документации по Объекту оценки, было установлено, что наружные капитальные стены рассматриваемого объекта капитального строительства – кирпичные, что соответствует классу конструктивной системы КС-1. Фактический строительный объем оцениваемого объекта составляет 8 938 куб. м.

Оценщик утверждает, что фактическое использование Объекта оценки — административное. При этом представленные в Отчете фотоматериалы по рассматриваемому объекту не позволяют сделать однозначный вывод о фактическом функциональном использовании объекта (часть помещений используется самим собственником, часть — занята арендаторами на условиях краткосрочной аренды: ООО «Ваша поддержка» (пансионат для пожилых людей), ООО «РусРедМед» и др.).

Таким образом, в рамках подготовки материалов для комиссии СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» было выявлено несоответствие сведений о фактическом материале стен, строительном объеме, а также о возможном фактическом использовании данного объекта сведениям, содержащимся в Перечне.

При проведении государственной кадастровой оценки не могут быть учтены данные, противоречащие сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Для устранения выявленного несоответствия, необходимо внести изменения в ЕГРН в части материала стен и назначения объекта недвижимости. По результату внесенных изменений данный объект капитального строительства поступит в СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» для определения кадастровой стоимости в порядке статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

При изменении класса конструктивной системы рассматриваемого объекта капитального строительства с КС-7 на КС-1, с учетом фактического строительного объема 8 938 куб. м, величина кадастровой стоимости объекта может составить 83,2 млн. руб. (28 916 руб./кв. м).

При дополнительном изменении функциональной группы объекта с 0511 «Санатории (главные и спальные корпуса)» на 0603 «Бытовые, административно-бытовые здания», а также изменении класса конструктивной системы с КС-7 на КС-1, с учетом фактического строительного объема 8 938 куб. м, величина кадастровой стоимости объекта может составить 64,5 млн. руб. (22 426 руб./кв. м)

Указанными факторами обусловлено возможное отличие рыночной стоимости, определенной в представленном Отчете об оценке, от кадастровой стоимости рассматриваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик применил затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

В рамках сравнительного и доходного подходов, на первоначальном этапе Оценщиком рассчитана стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) – здания с учетом прав на земельный участок, а затем получена стоимость здания путем вычитания из стоимости ЕОН стоимости прав на земельный участок.

Результаты расчетов, полученные Оценщиком при применении различных подходов к оценке оцениваемого здания:

Подход	Значение, руб.	Вес (при согласовании)
Затратный	68 010 969	0,30
Сравнительный	64 767 859	0,35
Доходный	71 356 023	0,35
Согласованное значение рыночной стоимости, руб. с учетом НДС (округленно)	68 000 000 (23 638,20 руб./кв. м)	

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке:

1. Оценщик утверждает, что фактическое использование Объекта оценки — административное. При этом представленные в Отчете фотоматериалы по рассматриваемому объекту не позволяют сделать однозначный вывод о фактическом функциональном использовании объекта (часть помещений используется самим собственником, часть — занята арендаторами на условиях краткосрочной аренды: ООО «Ваша поддержка» (пансионат для пожилых людей), ООО «РусРедМед» и др.). Требуется пояснение.

Затратный подход:

2. 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.

3. 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 оценки, равная 18% $((17\% + 1,3/125) * 100\%)$, где 1,3 года — срок, прошедший с даты составления Технического паспорта до даты оценки (31.05.2018), 125 — нормативный срок жизни здания.

Сравнительный подход:

4. 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.

5. 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).

6. Объект оценки и подобранные объекты аналоги различны по фактору «Местоположение» (см. 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)

7. Подобранные объекты аналоги не сопоставимы с Объектом оценки по площади земельных участков, относящихся к зданиям, что не учтено в расчетах.

Определение рыночной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж

8. 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.

9. 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 принт-скринах 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.

Доходный подход:

10. 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.

11. 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 принт-скринах объектов аналогов не указано наличие/отсутствие величины эксплуатационных расходов в составе арендных ставок. Дополнительные пояснения отсутствуют.

12. 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.

13. 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). Дополнительные пояснения отсутствуют.

Таким образом, с учетом выявленных замечаний, рыночную стоимость оцениваемого объекта, нельзя признать достоверной.

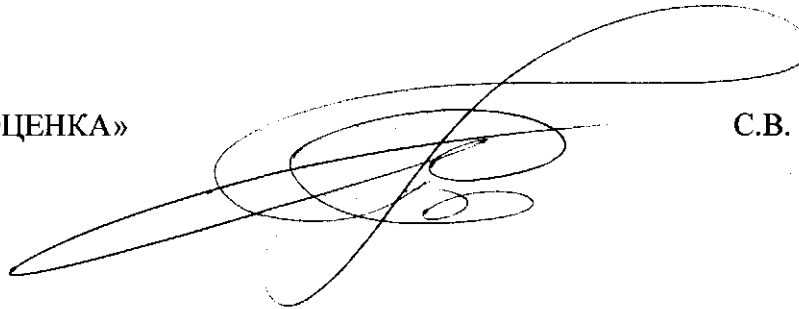
Вывод: Представленный на комиссию Отчет об оценке от 17.07.2019 № Н-31134/19 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости

Дата и место проведения заседания – «03» сентября 2019 года
в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга

Вопрос 8

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	ПАО "Сбербанк"
Кадастровый номер объекта	78:31:0001033:1
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов финансового назначения
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, улица Красного Текстильщика, дом 2, литера А
Площадь, в м2	9473,00
Кадастровая стоимость, руб.	309 525 871,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	32 674,54
Рыночная стоимость, в руб.	177 000 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	18 684,68
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	132 525 871,00
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	42,8%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 12.08.2019 № 178-8/2019
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Бережной Борис Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"

Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку и его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:31:0001033:1 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 (далее – Методические указания) и составила **309 525 871 руб. (32 674,54 руб./кв.м.)**.

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения объектов делового управления. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов.

Карта объектов, расположенных в окружении Объекта оценки и участвующих в подготовке модели кадастровой стоимости, приведена в Приложении. Анализ представленных ценовых значений в ближайшем окружении позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта оценки (32 674,54 руб./кв.м) определена в диапазоне рыночных цен предложений (14 468,84 – 71 237,43 руб./кв.м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщик применил метод остатка для земли в рамках доходного подхода. Отказ от затратного подхода представлен в Отчете. Сравнительный подход не применен Оценщиком в Отчете ввиду отсутствия предложений на продажу незастроенных земельных участков под офисную или общественно-деловую застройку, расположенных в центральной исторической части города. Кроме того, оцениваемый участок расположен в зоне градостроительных ограничений и обременений: зона охраны ОЗРЗ-2(31) – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, что накладывает ограничения по застройке земельного участка. Однако Оценщиком проведен поверочный расчет интервала рыночной стоимости земельного участка методом выделения на основе 5 аналогов (земельные участки с улучшениями, стр. 93 Отчета), в результате которого диапазон рыночной стоимости составил 7 949 – 32 400 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке:

1. В рамках расчета стоимости улучшений земельного участка, Оценщик использует Справочник КО-ИНВЕСТ-2016 (г. Москва). Для перевода цен строительства, опубликованных в справочнике к ценовым условиям Санкт-Петербурга на дату оценки, Оценщик использует коэффициенты на региональное различие в уровне цен, а также на изменение цен после издания Справочника (стр. 105-106). Справочник КО-ИНВЕСТ-2016 отсутствует в свободном доступе, однако Оценщик не приводит копии-страниц с вводимыми коэффициентами (*нарушение п. 5 ФСО № 3*).

2. В разделе Отчета 10.3.3.2 «Определение действительного валового дохода» (стр. 119) при расчете величины недозагрузки для офисных помещений Оценщик ссылается на четыре источника: «АйБи Групп», Colliers International, NAI Bescar, Справочник оценщика под ред. Лейфера Л.А. Приведенные ссылки на источники информации неактивны, не представляется возможным проверить указанные в табл. 10.27 величины уровня недозагрузки (*нарушение п. 5 ФСО № 3*).

Данные первых трех источников («АйБи Групп», Colliers International, NAI Bescar) приводят статистику непосредственно по Санкт-Петербургу и имеют значение величины недозагрузки меньше (5,7%, 10,3%, 7,5% соответственно), чем в четвертом источнике «Справочник оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А. (максимальное значение недозагрузки из приведенных – 13,4%).

В «Справочнике оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А. представлены данные на основе мнения 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, что и объясняет различие в величине показателя недозагрузки.

Также следует отметить, что Объект оценки расположен в Центральной исторической части города в непосредственной близости к престижным и значимым объектам, формирующим

ценообразование на рынке недвижимости (органы государственной власти, бизнес-центры, объекты административно-управленческого и торгового значения). Данный аспект указывает на большой спрос на площади офисного и делового значения, а, следовательно, на большую загрузку данных объектов.

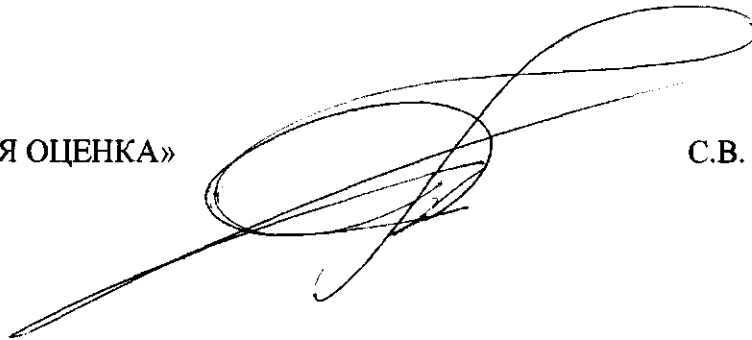
Вывод: представленный на комиссию Отчет об оценке № 178-8/2019 от 12.08.2019 требует доработки в части устранения замечаний.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

**Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных, использованных СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
при построении модели определения кадастровой стоимости
(цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, равной 19%)**



**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – **03 августа 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.**

Вопрос 9.1

Сведения об объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	ПАО «Сбербанк»
Кадастровый номер объекта	78:32:0008004:2962
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, пр-кт Старо-Петергофский, д. 30, корп. 1, литера А, пом. 36-Н,37-Н,38-Н
Площадь, в м2	8 076,60
Кадастровая стоимость, руб.	643 362 006,80
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	79 657,53
Рыночная стоимость, в руб.	423 800 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	52 472,58
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	219 562 006,80
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	34,1%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 12.08.2019 № 152-8/2019
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Бережной Борис Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»

Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку и его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018.

Величина кадастровой стоимости, определенная на дату оценки 01.01.2018, составляет **79 657,53 руб./кв. м.**

Оцениваемое нежилое помещение офисного назначения площадью 8 076,6 кв. м расположено на 4-6 этажах в нежилом здании БЦ «Нарвские ворота» класса В, на красной линии Старо-Петергофского пр. Согласно информации, представленной в Отчете, помещение используется в качестве офисов с вспомогательными помещениями (стр. 31 Отчета); состояние отделки помещения: евростандарт (стр. 31 Отчета). Величина рыночной стоимости, определенная Оценщиком на дату оценки 01.01.2018, составляет **52 472,58 руб./кв. м.**

Стоимость объектов-аналогов, использованных Оценщиком в расчетах (стр.84 Отчета), (с учетом корректировок на торг, динамику рынка и долю стоимости земельного участка), на дату оценки 01.01.2018 находится в диапазоне **от 54 900 руб./кв. м до 81 700 руб./кв. м** (среднее значение

– 67 600 руб./кв. м). Полученный результат рыночной стоимости находится за нижней границей указанного диапазона.

Кадастровая стоимость нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях, принималась равной удельному показателю кадастровой стоимости родительского объекта (нежилого здания, в котором расположено помещение), рассчитанного на базе затратного подхода.

Такой подход отражает затраты на строительство объекта (здания) с учетом его характеристик (материал стен, площадь, строительный объем, этажность и др.), назначения (производственное, административное, торговое и др.), его физический износ.

При определении кадастровой стоимости здание Объекта оценки было отнесено к функциональной подгруппе «Бизнес центры класса А, В» (0602_1) с учетом наименования, зарегистрированного в ЕГРН – «Нежилое здание, бизнес-центр», а также информации с сайтов компании Bright Rich (<https://brightrich.ru/realestate/offices/lease/narvskie-vorota/>) и БЦИнформ (<https://bcinform.ru/spb/narvskie-vorota.html>).

Согласно представленному Отчету об оценке, фактически здание используется под бизнес-центр класса В (стр. 32 Отчета). Оценка рыночной стоимости нежилого помещения выполнена в соответствии с НЭИ под офисную функцию.

Необходимо отметить, что Объект оценки рассматривался на Комиссиях при Управлении Росреестра 02.08.2018 (вопрос 7.4), 23.10.2018 (вопрос 4.4). Отчет об оценке составлялся другой оценочной компанией. В обоих случаях было принято решение отклонить заявления.

При составлении настоящего Отчета от 12.08.2019 № 152-8/2019 Оценщик учел замечания, выдвинутые членами Комиссии при Управлении Росреестра.

Разница между определенной кадастровой стоимостью и стоимостью, определенной в рамках затратного подхода (499 691 514 руб.), составляет 22% и может быть обусловлена следующими факторами. При определении кадастровой стоимости физический износ здания определен в размере 9% с учетом сведений о годе ввода объекта в эксплуатацию в 2009 году. Фактически объект введен в эксплуатацию в 2009 году после реконструкции здания 1971 года постройки. Согласно Техническому паспорту от 05.10.2009, представленному в Отчете, физический износ здания на момент ввода в эксплуатацию в 2009 году уже составлял 10%. Накопленный физический износ здания по состоянию на дату оценки обоснован Оценщиком в размере 27%. Также Оценщик использовал понижающую корректировку в размере 13% на различие в объемах Объекта оценки и объекта-аналога, что не учитывалось при проведении государственной кадастровой оценки.

Анализ представленного Отчета выявил ряд замечаний, способных повлиять на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки:

1. 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 едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) площадь здания с кадастровым номером 78:32:0008004:2061 составляет 17 922,3 кв. м.

2. В Отчете отсутствует дата осмотра. На стр. 33-34 Отчета представлены фотографии с зелеными деревьями, на стр. 39-41 Отчета на фотографиях помещений видно, что за окнами помещений снег и деревья без листьев.

3. На стр. 25, 144 Отчета Оценщик определяет долю земельного участка, относящуюся к Объекту оценки, через соотношение площади оцениваемого помещения (8 076,6 кв. м), общей площади помещений, принадлежащих Заказчику (12 572,2 кв. м), и доли земельного участка (226672621/323400000). В приложенных к Отчету документах, также, как и при описании Объекта

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 8.1 «Характеристики объекта оценки помещения 36-Н, 37-Н, 38-Н и объектов-аналогов» в строке «Дата оценки/сделки» безосновательно у всех объектов-аналогов указана дата «декабрь 2017» (нарушение п. 5 ФСО № 3).

8. 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).

9. 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).

10. Таблица 8.9 «Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (помещение 36-Н, 37-Н, 38-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 не корректно. При умножении скорректированной стоимости после проведения корректировок первой группы на корректировочный коэффициент для объекта-аналога № 1 должна получиться следующая скорректированная стоимость $57\,333 \cdot 0,92 = 53\,002$ с учетом округлений в программе Excel, в таблице 8.9 указана 52 985; для объекта-аналога № 4: $74\,476 \cdot 0,87 = 65\,098$, в таблице – 55 725; для объекта-аналога № 5: $81\,665 \cdot 0,75 = 61\,499$, в таблице – 65 077. Но итоговое значение стоимости в рамках сравнительного подхода определено исходя из верных значений.

Доходный подход

11. При определении арендной ставки 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.

12. 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». 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.

13. 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.

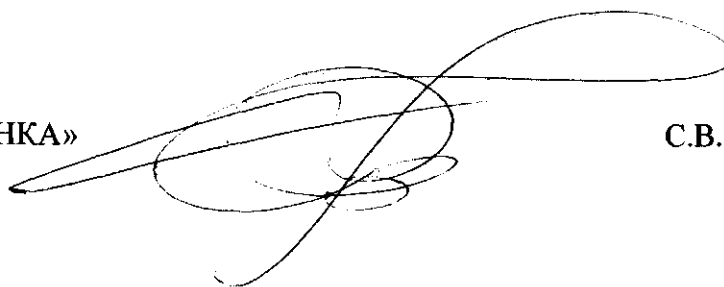
Представленный Отчет от 12.08.2019 № 152-8/2019 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости объект недвижимости в размере рыночной стоимости. Отчет требует доработки.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

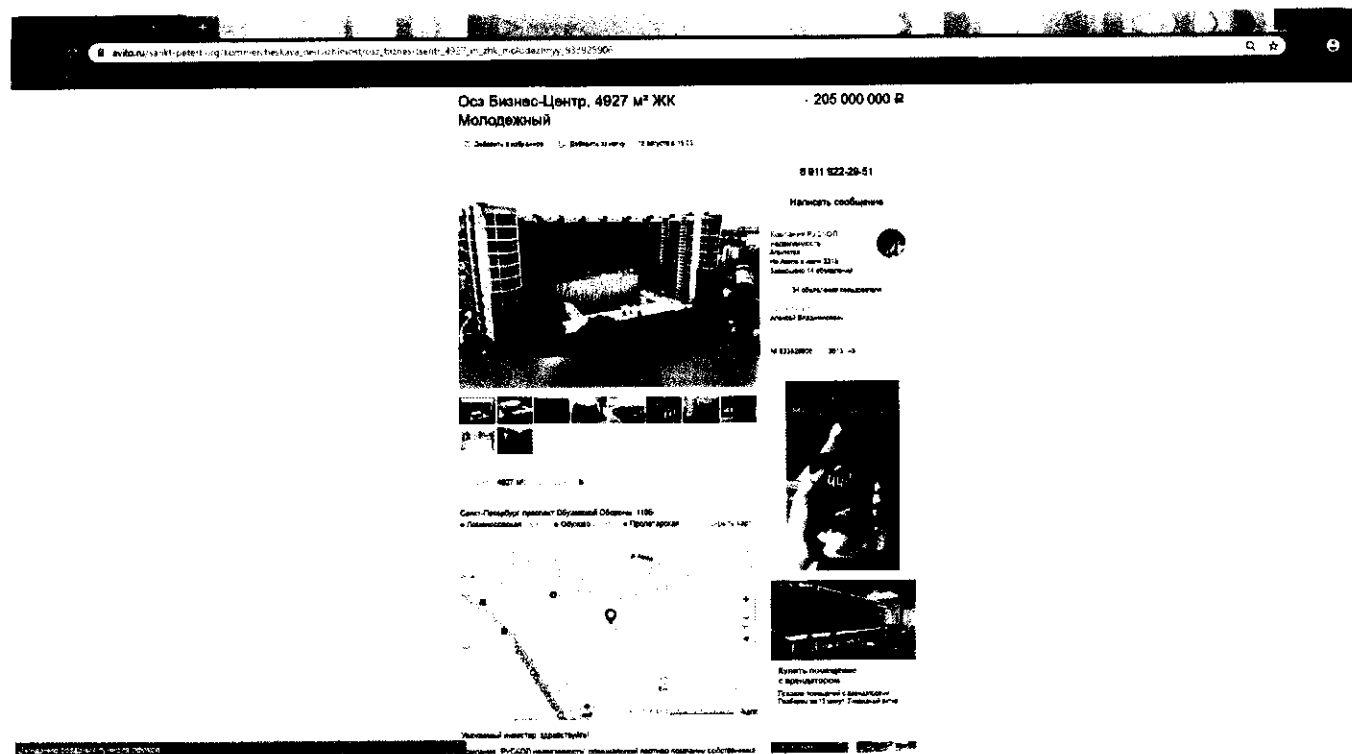
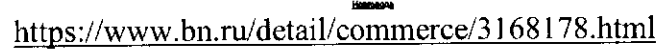


Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский



Генеральный директор ООО «АВТО»
Иванов И.И.
С. 10. 2018 г. 10:00

Уважаемый Иван Иванович,
Спасибо за Ваше письмо от 08.08.2018 г. в котором Вы сообщили о том, что в настоящее время ООО «АВТО» находится в стадии ликвидации. В связи с этим, пожалуйста, сообщите, кто является ответственным за ведение дел ООО «АВТО» в настоящее время.
С уважением,
Александр Петрович Сидоров
Генеральный директор ООО «АВТО»

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_biznes-tsentr_4927_m_zhk_molodezhnyy_933925906



**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – **03 августа 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.**

Вопрос 9.2

Сведения об объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	ПАО «Сбербанк»
Кадастровый номер объекта	78:32:0008004:2961
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, пр-кт Старо-Петергофский, д 30, корп. 1, литера А, пом. 35-Н
Площадь, в м2	2873,10
Кадастровая стоимость, руб.	228 864 049,44
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	79 657,53
Рыночная стоимость, в руб.	156 900 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	54 610,00
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	71 964 049,44
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	31,4%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 12.08.2019 № 152-8/2019
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Бережной Борис Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»

Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку и его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018.

Величина кадастровой стоимости, определенная на дату оценки 01.01.2018, составляет **79 657,53 руб./кв. м.**

Оцениваемое нежилое помещение офисного назначения площадью 2 873,1 кв. м расположено на 3 этаже в нежилом здании БЦ «Нарвские ворота» класса В, на красной линии Старо-Петергофского пр. Согласно информации, представленной в Отчете, помещение используется в качестве офисов с вспомогательными помещениями (стр. 31 Отчета); состояние отделки помещения: евростандарт (стр. 31 Отчета). Величина рыночной стоимости, определенная Оценщиком на дату оценки 01.01.2018, составляет **54 610,00 руб./кв. м.**

Стоимость объектов-аналогов, использованных Оценщиком в расчетах (стр.86 Отчета), (с учетом корректировок на торг, динамику рынка и долю стоимости земельного участка), на дату оценки 01.01.2018 находится в диапазоне от **54 900 руб./кв. м до 81 700 руб./кв. м** (среднее значение

– 67 600 руб./кв. м). Полученный результат рыночной стоимости находится за нижней границей указанного диапазона.

Кадастровая стоимость нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях, принималась равной удельному показателю кадастровой стоимости родительского объекта (нежилого здания, в котором расположено помещение), рассчитанного на базе затратного подхода.

Такой подход отражает затраты на строительство объекта (здания) с учетом его характеристик (материал стен, площадь, строительный объем, этажность и др.), назначения (производственное, административное, торговое и др.), его физический износ.

При определении кадастровой стоимости здание Объекта оценки было отнесено к функциональной подгруппе «Бизнес центры класса А, В» (0602_1) с учетом наименования, зарегистрированного в ЕГРН – «Нежилое здание, бизнес-центр», а также информации с сайтов компании Bright Rich (<https://brightrich.ru/realestate/offices/lease/narvskie-vorota/>) и БЦИнформ (<https://bcinform.ru/spb/narvskie-vorota.html>).

Согласно представленному Отчету об оценке, фактически здание используется под бизнес-центр класса В (стр. 32 Отчета). Оценка рыночной стоимости нежилого помещения выполнена в соответствии с НЭИ под офисную функцию.

Разница между определенной кадастровой стоимостью и стоимостью, определенной в рамках затратного подхода (177 755 948 руб.), составляет 22% и может быть обусловлена следующими факторами. При определении кадастровой стоимости физический износ здания определен в размере 9% с учетом сведений о годе ввода объекта в эксплуатацию в 2009 году. Фактически объект введен в эксплуатацию в 2009 году после реконструкции здания 1971 года постройки. Согласно Техническому паспорту от 05.10.2009, представленному в Отчете, физический износ здания на момент ввода в эксплуатацию в 2009 году уже составлял 10%. Накопленный физический износ здания по состоянию на дату оценки обоснован Оценщиком в размере 27%. Также Оценщик использовал понижающую корректировку в размере 13% на различие в объемах Объекта оценки и объекта-аналога, что не учитывалось при проведении государственной кадастровой оценки.

Анализ представленного Отчета выявил ряд замечаний, способных повлиять на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки:

1. 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 едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) площадь здания с кадастровым номером 78:32:0008004:2061 составляет 17 922,3 кв. м.

2. В Отчете отсутствует дата осмотра. На стр. 33-34 Отчета представлены фотографии с зелеными деревьями, на стр. 39-41 Отчета на фотографиях помещений видно, что за окнами помещений снег и деревья без листвы.

3. 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, также, 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).

4. 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).

Сравнительный подход

5. 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 (см. Приложение 1).

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 в последствии при расчетах не учитывает.

Таким образом, объекты-аналоги и оцениваемый объект относятся обладают отличающимися характеристиками, определяющими их стоимость (нарушение п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7).

6. 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.

7. В объявлениях о продаже объектов-аналогов №№ 1, 3 (стр. 177 и 180 Отчета соответственно) отсутствует дата, по состоянию на которую размещались указанные объявления или вносились 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).

8. 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).

9. 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).

10. 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 не корректно. При умножении скорректированной стоимости после проведения корректировок первой группы на корректировочный коэффициент для объекта-аналога № 1 должна получиться следующая скорректированная стоимость $57\,333 \cdot 1,05 = 60\,250$ с учетом округлений в программе Excel, в таблице 8.10 указана 60 250; для объекта-аналога № 4: $74\,476 \cdot 0,99 = 74\,000$, в таблице – 63 345; для объекта-аналога № 5: $81\,665 \cdot 0,86 = 69\,909$, в таблице – 73 975. Но итоговое значение стоимости в рамках сравнительного подхода определено исходя из верных значений.

Доходный подход

11. При определении арендной ставки 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.

12. 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». 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.

13. 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).

14. 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.

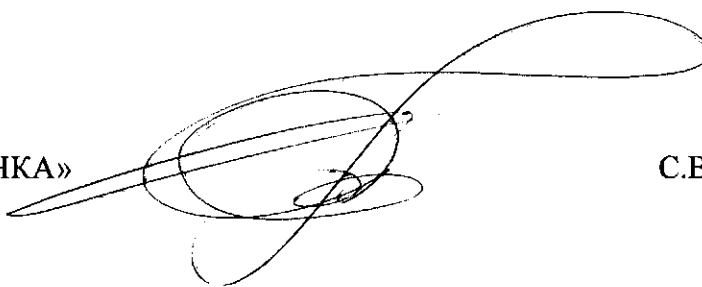
Представленный Отчет от 12.08.2019 № 152-8/2019 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости объект недвижимости в размере рыночной стоимости. Отчет требует доработки.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский

Приложение 1. Примеры объявлений о продаже объекта-аналога № 1, использованного в сравнительном подходе, на текущую дату

Видео: https://www.bn.ru/detail/commerce/3168178.html

Земельный участок, СПб, Невский район, м. Пролетарская, Обуховской Обороны пр-т д. 116Б

Цена: 200000 тыс. р.
Субъект: МУР ИМАРТИР
 Тел: 380-78-30
 E-mail: mirtv.ru
 (812) 778-48-14

Телефон: 4984 888 888
 Цена за кв. м: 4984
 Вид сделки: Прямая
 Район: Невский район
 Метро: Пролетарская
 Адрес: Обуховской Обороны пр-т 116Б
 Площадь: 4984 кв. м
 Этажность: 19
 Год постройки: 1917
 Тип: каменный, кирпичный, панельный

Описание: Предлагается земельный участок площадью 4984 кв. м, расположенный в Невском районе по адресу: Обуховской Обороны пр-т д. 116Б. Участок находится в границах территории, отведенной для размещения объектов складского назначения. Участок имеет все необходимые коммуникации и инфраструктуру. Участок находится в собственности ООО «ИМАРТИР».

Контакты: 8 (812) 778-48-14

Ссылка на объявление: https://www.bn.ru/detail/commerce/3168178.html

<https://www.bn.ru/detail/commerce/3168178.html>

Видео: https://www.bn.ru/detail/commerce/4907040.html

Оса Бизнес-Центр, 4927 м² ЖК Молодежный

Цена: 205 000 000 р.

Телефон: 8 911 922-29-51

Описание: Предлагается бизнес-центр площадью 4927 кв. м, расположенный в Невском районе по адресу: Обуховской Обороны пр-т д. 116Б. Бизнес-центр имеет все необходимые коммуникации и инфраструктуру. Бизнес-центр находится в собственности ООО «ИМАРТИР».

Контакты: 8 (812) 778-48-14

Ссылка на объявление: https://www.bn.ru/detail/commerce/4907040.html



Адрес: 105080, Москва, Б. Садовая ул., д. 10
Тел.: 253-12-12, 253-12-13, 253-12-14
Факс: 253-12-15

www.kritikerpolemik.kommunicativ.de/showthread.php?p=26&ucodeonly=925&900

177 ОО "Белая Гора". 4027 кв. м. 326 800 000 Р. Акционер: Белгород-Умань
 8 911 102-91-51 Контакт: Яковлев

В индустриальной зоне есть и много возможностей для развития лесного и туристического хозяйства.

Общие показатели объекта: 4 507,9 кв. м.
 Площадь участка: 1 713,2 кв. м. 5-3 кв. м.
 Высота здания: 10,6 кв. м. 4-2 кв. м.
 Толщина стен: 425 кв. м. 4-3 кв. м.
 Здание: 425 кв. м. 4-3 кв. м.
 Здание: 425 кв. м. 4-3 кв. м.

Случай: 425 кв. м. 4-3 кв. м.

1. Удаленность от населенных пунктов.
 2. Сложность рельефа.
 3. Сложность рельефа.
 4. Сложность рельефа.
 5. Сложность рельефа.
 6. Сложность рельефа.
 7. Сложность рельефа.
 8. Сложность рельефа.
 9. Сложность рельефа.
 10. Сложность рельефа.
 11. Сложность рельефа.
 12. Сложность рельефа.
 13. Сложность рельефа.
 14. Сложность рельефа.
 15. Сложность рельефа.
 16. Сложность рельефа.
 17. Сложность рельефа.
 18. Сложность рельефа.
 19. Сложность рельефа.
 20. Сложность рельефа.
 21. Сложность рельефа.
 22. Сложность рельефа.
 23. Сложность рельефа.
 24. Сложность рельефа.
 25. Сложность рельефа.
 26. Сложность рельефа.
 27. Сложность рельефа.
 28. Сложность рельефа.
 29. Сложность рельефа.
 30. Сложность рельефа.
 31. Сложность рельефа.
 32. Сложность рельефа.
 33. Сложность рельефа.
 34. Сложность рельефа.
 35. Сложность рельефа.
 36. Сложность рельефа.
 37. Сложность рельефа.
 38. Сложность рельефа.
 39. Сложность рельефа.
 40. Сложность рельефа.
 41. Сложность рельефа.
 42. Сложность рельефа.
 43. Сложность рельефа.
 44. Сложность рельефа.
 45. Сложность рельефа.
 46. Сложность рельефа.
 47. Сложность рельефа.
 48. Сложность рельефа.
 49. Сложность рельефа.
 50. Сложность рельефа.
 51. Сложность рельефа.
 52. Сложность рельефа.
 53. Сложность рельефа.
 54. Сложность рельефа.
 55. Сложность рельефа.
 56. Сложность рельефа.
 57. Сложность рельефа.
 58. Сложность рельефа.
 59. Сложность рельефа.
 60. Сложность рельефа.
 61. Сложность рельефа.
 62. Сложность рельефа.
 63. Сложность рельефа.
 64. Сложность рельефа.
 65. Сложность рельефа.
 66. Сложность рельефа.
 67. Сложность рельефа.
 68. Сложность рельефа.
 69. Сложность рельефа.
 70. Сложность рельефа.
 71. Сложность рельефа.
 72. Сложность рельефа.
 73. Сложность рельефа.
 74. Сложность рельефа.
 75. Сложность рельефа.
 76. Сложность рельефа.
 77. Сложность рельефа.
 78. Сложность рельефа.
 79. Сложность рельефа.
 80. Сложность рельефа.
 81. Сложность рельефа.
 82. Сложность рельефа.
 83. Сложность рельефа.
 84. Сложность рельефа.
 85. Сложность рельефа.
 86. Сложность рельефа.
 87. Сложность рельефа.
 88. Сложность рельефа.
 89. Сложность рельефа.
 90. Сложность рельефа.
 91. Сложность рельефа.
 92. Сложность рельефа.
 93. Сложность рельефа.
 94. Сложность рельефа.
 95. Сложность рельефа.
 96. Сложность рельефа.
 97. Сложность рельефа.
 98. Сложность рельефа.
 99. Сложность рельефа.
 100. Сложность рельефа.

Фотографии: 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

Адрес: 177 ОО "Белая Гора". 4027 кв. м. 326 800 000 Р. Акционер: Белгород-Умань. 8 911 102-91-51 Контакт: Яковлев.

[illegible]

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_biznes-tsentr_4927_m_zhk_molodezhnyy_933925906

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата и место проведения заседания – «03» сентября 2019 года
в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга

Вопрос 10

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	ПАО "Сбербанк"
Кадастровый номер объекта	78:31:0001497:10
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов финансового назначения
Адрес или описание местоположения	г.Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 99-101, литера А
Площадь, в м2	3089,00
Кадастровая стоимость, руб.	151 935 855,49
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	49 186,10
Рыночная стоимость, в руб.	128 200 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	41 502,10
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	23 735 855,49
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	15,6%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 12.08.2019 № 181-8/2019
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Бережной Борис Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"

Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку и его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:31:0001497:10 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 (далее – Методические указания) и составила **151 935 855,49 руб. (49 186,10 руб./кв.м.)**.

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения объектов делового управления. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов.

Карта объектов, расположенных в окружении Объекта оценки и участвующих в подготовке модели кадастровой стоимости, приведена в Приложении. Анализ представленных ценовых значений в ближайшем окружении позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость Объекта

оценки (49 186,10 руб./кв.м) определена в диапазоне рыночных цен предложений (14 468,84 – 71 237,43 руб./кв.м).

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка Оценщик применил метод остатка для земли в рамках доходного подхода. Отказ от затратного подхода представлен в Отчете. Сравнительный подход не применен Оценщиком в Отчете ввиду отсутствия предложений на продажу незастроенных земельных участков под офисную или общественно-деловую застройку, расположенных в центральной исторической части города. Кроме того, оцениваемый участок расположен в зоне градостроительных ограничений и обременений: зона охраны ОЗРЗ-1(31) – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, что накладывает ограничения по застройке земельного участка. Однако Оценщиком проведен поверочный расчет интервала рыночной стоимости земельного участка методом выделения на основе 5 аналогов (земельные участки с улучшениями, стр. 118 Отчета), в результате которого диапазон рыночной стоимости составил 7 949 – 32 400 руб./кв.м.

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке:

1. В рамках расчета стоимости улучшений земельного участка, Оценщик использует Справочник КО-ИНВЕСТ (г. Москва). Для перевода цен строительства, опубликованных в справочнике к ценовым условиям Санкт-Петербурга на дату оценки, Оценщик использует коэффициенты на региональное различие в уровне цен, а также на изменение цен после издания Справочника (стр. 134, 137). Справочник КО-ИНВЕСТ отсутствует в свободном доступе, однако Оценщик не приводит копии-страниц с вводимыми коэффициентами (*нарушение п. 5 ФСО № 3*).

2. Корректировки на состояние внутренней отделки в рамках доходного подхода (стр. 145, 157 Отчета) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» и «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. Информация, приведенная в данных Справочниках, 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 справочниках 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 анализа рынка представлено не было.

Вывод: представленный на комиссию Отчет об оценке № 181-8/2019 от 12.08.2019 требует доработки в части устранения замечаний.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

И.о. директора
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



А.Г. Доморощенко

**Карта расположения Объекта оценки и рыночных данных, использованных СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
при построении модели определения кадастровой стоимости
(цена предложения указана за 1 кв.м с учетом корректировки на торг, равной 19%)**



**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата и место проведения заседания – «03» сентября 2019 года
в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга

Вопрос 11

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	Акционерное общество "Сельскохозяйственное селекционно- производственное предприятие "СОЛТЕСОВОЩ"
Кадастровый номер объекта	78:36:0005572:3013
Вид	здание
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок, дом 8, литера А
Площадь, в м2	5962.60
Кадастровая стоимость, руб.	145 803 451.84
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	24 453.00
Рыночная стоимость, в руб.	112 810 025.00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	18 919.60
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	32 993 426.84
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	22.6%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Менее 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 20.03.2019 № 73
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Васильев Алексей Александрович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Общество профессиональных экспертов и оценщиков

Объект оценки рассматривается на комиссии впервые.

Рассматриваемый объект проходил государственную кадастровую оценку, его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018 и составляет 145 803 451,84 руб. (24 453,00 руб./кв.м). Государственная кадастровая оценка проводилась на основании сведений, содержащихся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень), сформированном Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) и переданном в СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» для проведения кадастровой оценки.

В поступившем Перечне имелись сведения о материале стен рассматриваемого объекта — кирпичные (код 061001001001), на основании которых Объекту оценки установлен класс конструктивной системы КС-1. Класс качества здания установлен как Standart. Кадастровая стоимость рассматриваемого объекта капитального строительства рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом

Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 (далее – Методические указания). При определении кадастровой стоимости Объект оценки был отнесен к оценочной группе 0403_4 «Торгово-складские объекты (гипермаркеты)».

Замечания к представленному на Комиссию Отчету об оценке:

1. 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 3 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 аналоги выбраны преимущественно производственно-складской функции, земельный участок оценен под застройку промышленными объектами (нарушение п. 5 ФСО №3).

2. Согласно представленными в Отчете фотографиям (стр. 75) и открытым источникам (официальный сайт «Дом семян»¹, фотографиям 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 информации 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, вероятно, 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 на основе только 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).

3. Анализ рынка объекта оценки включает анализ только 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 вывод относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (нарушение п. 11 д ФСО №7).

Затратный подход.

4. 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 именно в Санкт-Петербурге. Кроме того, в справочнике для определения коэффициентов используется экспертное мнение.

¹ <https://www.seed.ru>

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.

5. Расчет физического износа в размере 40% не представлен, а также отсутствуют сведения о значении «НСС» (стр. 39), на основании которого был рассчитан физический износ. При расчете физического износа для нежилого здания Оценщик 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).

6. Вопрос применимости справочников УПВС 1969 года поднимался оценочным сообществом неоднократно. С 70-х годов прошлого века произошли серьезные изменения в технологиях строительного производства, в использовании новых строительных машин, механизмов и материалов, и, соответственно, в системе ценообразования и сметного нормирования. Эти изменения реализованы в новых сметных нормах прямых затрат, а также в новой структуре косвенных затрат: накладных расходах, сметной прибыли, прочих затрат по главам 1, 8-12 сводного сметного расчета.

Данный вопрос широко раскрыт в статье Александрова В.Т. «К вопросу применения сборников УПВС-69 для оценки объектов капитального строительства в современных условиях» <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3875>, согласно которой корректная формула расчета восстановительной стоимости в современных условиях при использовании справочников УПВС выглядит следующим образом:

$$C_{в\text{ос}т\text{р}} = C_{в\text{ос}уд} \times V_{ст\text{р}} \times K_i \times I_{84/69} \times I_{д.о.84} \times (1 + ДКЗ),$$

где $C_{в\text{ос}уд}$ – удельный показатель восстановительной стоимости в ценах 1969 г., руб./мз;

$V_{ст\text{р}}$ – строительный объем объекта оценки, мз;

K_i - поправочные коэффициенты, учитывающие отклонения характеристик объекта оценки от аналога в УПВС (общая и технические части сборников УПВС);

$I_{84/69}$ – индекс пересчета стоимости 1969 года в цены 1984 года;

$I_{д.о.84}$ - индекс пересчета стоимости 1984 года в цены на дату оценки;

$ДКЗ$ - дополнительные косвенные затраты, не учтенные в УПВС, но необходимые в современных рыночных условиях строительства.

Индекс дополнительных косвенных затрат (ДКЗ) согласно приведенному источнику составляет 9,1% для жилищно-гражданского строительства.

Сравнительный подход

Определение рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки.

7. Согласно описанию земельного участка (табл. 6, стр. 14) разрешенное использования – для размещения объектов торговли. Однако аналоги выбраны Оценщиком под промышленную застройку. Корректировки применены тоже для участков промышленного назначения (нарушение п. 22 б ФСО №7).

8. 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).

9. Согласно данным объявления у 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).

10. 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 именно 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.

Определение рыночной стоимости здания.

11. 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).

12. 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 именно 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.

13. 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).

14. В объявлении у аналогов №1, 3 отсутствует информация о физическом состоянии зданий, без обоснований Оценщиком принято удовлетворительное состояние (нарушение п. 5 ФСО №3).

15. Отсутствует источник информации о методе, использованном при проведении корректировки на площадь (стр. 56) (нарушение п. 11 ФСО №3).

Доходный подход

16. 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).

17. 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).

18. 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 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. 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.

19. 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).

20. В объявлении у аналогов №1-3 отсутствует информация о физическом состоянии зданий, без обоснований Оценщиком принято удовлетворительное состояние (нарушение п. 5 ФСО №3).

21. Оценщиком необоснованно уменьшена полученная арендная ставка на величину НДС (стр. 62), т.к. не во всех объявлениях содержится информация о включении налога в арендную ставку (нарушение п. 5 ФСО №3).

Вывод: представленный на комиссию Отчет об оценке от 20.03.2019 № 73 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Начальник управления по работе с заявителями
управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

И.о. директора
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



А.Г. Доморошенко

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата, время и место проведения заседания – **03 сентября 2019 года в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга.**

Вопрос 12

Сведения об объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	
Кадастровый номер объекта	78:07:0003142:2235
Вид	помещение
Назначение	нежилое
Адрес или описание местоположения	Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д. 22, литер А, пом. 3-Н
Площадь, в м2	61,90
Кадастровая стоимость, руб.	9 295 018,19
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	150 161,84
Рыночная стоимость, в руб.	4 680 000,00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	75 605,82
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	4 615 018,19
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	49,7%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 04.07.2019 № 817/06/2019
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Якупова Яна Евгеньевна
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Рассматриваемый объект проходил Государственную кадастровую оценку и его кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2018.

Величина кадастровой стоимости, определенная на дату оценки 01.01.2018, составляет **150 161,84 руб./кв. м.**

Оцениваемое нежилое помещение площадью 61,9 кв. м с общим входом со двора расположено на цокольном этаже (заглубление 1,3 м) многоквартирного жилого дома, расположенного в Петроградском районе. Согласно информации, представленной в Отчете, помещение используется под салон красоты (сфера услуг). Состояние внутренней отделки помещения: нормальное (хорошее) (стр. 23-27 Отчета).

Стоимость объектов-аналогов, использованных Оценщиком в расчетах (стр.60-61 Отчета), (с учетом корректировки на условия рынка), на дату оценки 01.01.2018 находится в диапазоне **от 86 400 руб./кв. м до 113 774 руб./кв. м** (среднее значение – **106 324,4 руб./кв. м**). Величина рыночной стоимости, определенная Оценщиком на дату оценки 01.01.2018, составляет **75 605,82 руб./кв. м**, что ниже нижней границы указанного диапазона.

Оценка рыночной стоимости нежилого помещения выполнена в соответствии с НЭИ под торговую функцию (сфера услуг).

Кадастровая стоимость нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, определялась с помощью математической модели, полученной методом регрессионного анализа. Результатом анализа являлась модель расчета удельной кадастровой стоимости Объекта с учётом местоположения.

По каждому Объекту оценки были определены дополнительные характеристики: вид функционального использования Объекта оценки, принадлежность к оценочной зоне дома, в котором расположен Объект оценки. В Перечне отсутствуют данные о состоянии Объектов оценки. Оценка проводилась исходя из допущения, что все Объекты находятся в нормальном состоянии, т. е. пригодны к использованию. Исключением выступают Объекты, признанные аварийными.

Согласно допущению, изложенному в разделе 3.9 Тома 1 «Общая часть» Отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга, размещенного в Фонде данных государственной кадастровой оценки на официальном сайте Росреестра (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko), нежилые помещения, располагающиеся в цокольном этаже, на первом этаже и выше, отнесены к градации «цоколь и выше», без учета заглубления.

Для проведения оценки кадастровой стоимости нежилых помещений письмом СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» от 18.12.2017 № 441-исх в ГУП «ГУИОН» была запрошена информация о функциональном использовании нежилых помещений. Ответным письмом от 15.02.2018 № 1725-исх ГУП «ГУИОН» предоставил материалы, содержащие результаты обследования нежилых помещений, располагающихся в многоквартирных жилых домах, проведенного ГУП «ГУИОН» в 2017 году по заказу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Согласно сведениям ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» нежилое помещение по состоянию на 2017 год использовалось под салон «FASHION KINGS».

На основании выше указанного при определении кадастровой стоимости Объект оценки был отнесен к помещениям свободного назначения, к которым относились помещения, используемые под объекты торговли, общественного питания, сферу обслуживания (в т. ч. банки, парикмахерские, студии красоты, салоны, клубы).

Стоимость объектов-аналогов (с учетом корректировок на торг и динамику рынка), использованных при определении кадастровой стоимости, расположенных в районе, в котором находится объект оценки, имеющих характеристики, схожие с характеристиками объекта оценки (помещение свободного назначения, расположение в цоколе – на первом этаже, площадь 50- 150 кв. м, состояние нормальное/отличное), на дату оценки 01.01.2018 находится в диапазоне **от 83 700 руб./кв. м до 249 900 руб./кв. м (среднее значение – 138 700 руб./кв. м).**

Анализ представленного Отчета выявил ряд замечаний, способных повлиять на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки:

1. 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.

2. 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).

3. 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).

4. 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 диапазона.

5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки в Отчете проведен с нарушением требований п. 20 ФСО № 7.

6. В Отчете отсутствует описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, также, 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.

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) определены с использованием данных из «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 именно 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).

8. 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).

9. 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), выкопировка материалов из сборника приведена 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 и т.п. 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, выходит, что Объект оценки, расположенный в 330 м от станции метро Чкаловская, значительно лучше, 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.

10. При определении постоянных расходов Оценщик определяет налог на имущество, исходя из величины кадастровой стоимости помещения, которую оспаривает (стр. 79-80 Отчета).

11. 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).

12. 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).

13. 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/>, Statrielt, <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).

14. 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.

Отчет содержит опечатки, не влияющие на итоговый результат оценки, но вводящие пользователя отчета в заблуждение.

Представленный Отчет от 04.07.2019 № 817/06/2019 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и не может применяться с целью установления кадастровой стоимости объект недвижимости в размере рыночной стоимости. Отчет требует существенной доработки.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

Т.А. Скуратова

Директор

С.В. Грибовский

**Справка
для заседания комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости**

Дата и место проведения заседания – «03» сентября 2019 года
в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга

Вопрос 13

Сведения об Объекте, а также о кадастровой и рыночной стоимости, полученной в результате проведения индивидуальной оценки, приведены в таблице ниже:

Заявитель (собственник)	ООО "Бриг"
Кадастровый номер объекта	78:32:0001610:5
Вид	земельный участок
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Адрес или описание местоположения	г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 41, литера А
Площадь, в м2	16460.00
Кадастровая стоимость, руб.	424 026 199.91
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	25 761.01
Рыночная стоимость, в руб.	161 000 000.00
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./м2	9 781.29
Отклонение рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в руб.	263 026 199.91
Процент отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, в %	62.0%
Разница (>30%, =30%, <30%)	Более 30%
Дата оценки	01.01.2018
Дата и номер отчета об оценке	от 20.08.2019 № 83-1/2019-К
Оценщик(ки), участвующих в подготовке отчета об оценке – фамилия и инициалы	Бережной Борис Борисович
Наименование СРО, членом которой (которых) является оценщик (оценщики)	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"

Объект оценки с кадастровым номером 78:32:0001610:5 рассматривается повторно (предыдущая комиссия состоялась 12.07.2019).

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:32:0001610:5 (далее – Объект оценки) по состоянию на 01.01.2018 рассчитывалась в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

Объект оценки был отнесен к оценочной группе: земельные участки, используемые для размещения объектов делового управления. Кадастровая стоимость земельного участка была определена на основании сравнительного подхода методом статистического (регрессионного) моделирования с учетом ряда ценообразующих факторов. Для определения кадастровой стоимости

Объекта оценки был использован большой массив рыночных данных по земельным участкам оценочной группы «Деловое управление», которые при подготовке к моделированию также были скорректированы на торг (скидка составила 19%). Ввиду значительных градостроительных ограничений (земельный участок является территорией объекта культурного наследия) анализ на соответствие рыночным данным не проводился.

На комиссии от 12.07.2019 к Отчету были представлены замечания. Повторно на комиссию передан Отчет об оценке с устраненными замечаниями. Рыночная стоимость Объекта оценки в результате исправлений увеличилась на 1 000 000 руб. (предыдущая стоимость в Отчете об оценке от 13.06.2019 № 83-1/2019 составляла 160 000 000 руб., что соответствует 9 720,53 руб./кв.м).

Замечания, способные существенно оказать влияние на итоговый результат оценки, отсутствуют.

Вывод: Объект оценки имеет потенциал для оспаривания. Представленный на комиссию Отчет об оценке от 20.08.2019 № 83-1/2019-К в целом соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Начальник управления по работе с заявителями
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



Т.А. Скуратова

Директор
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»



С.В. Грибовский
