



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10

**Р Е Ш Е Н И Е**

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

17.09.2019

№ 185

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 1

Председатель Комиссии	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Секретарь Комиссии	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист 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 саморегулируемой организации оценщиков	Васильев Андрей Владимирович – член экспертного совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Представитель бюджетного	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник

учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
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	Сытина Наталья Николаевна – специалист 1 категории отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Нейшлотский,3»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Нейшлотский,3»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Нейшлотский,3»
ОГРН	1077847649351
Место нахождения юридического лица	Невский пр., д. 67, лит. А, пом. 7-Н, Санкт-Петербург, 191025
Представитель заявителя	Васильченко Алексей Владимирович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:36:0005009:11
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Нейшлотский переулок, дом 3, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	106726379.85
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	43191.57
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные	Выписка из ЕГРН от 18.07.2019

заявителем	№78/201/19-484088, Выписка из ЕГРН от 17.07.2019 №78/001/002/2019-88540
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 15.08.2019 №22/04/19-11(ПР-Н)-в
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>На стр. 197 отчета оценщик относит коммунальные и эксплуатационные расходы к переменным расходам, связанным с интенсивностью использования собственности и рассчитываемым от действительного валового дохода с учетом потерь от незаполняемости (ДВД). Однако, при определении арендной ставки вычитает эти расходы до определения ДВД, без учета потерь от незаполняемости. Кроме того, оценщиком не обосновано уменьшение арендных ставок на величину коммунальных и эксплуатационных расходов по всем объектам-аналогам, поскольку в приведенных в Отчете копиях объявлений либо не содержится информация о структуре арендной ставки, либо указано, что арендная ставка не включает такие эксплуатационные расходы как плату за интернет и уборку (например, аналог № 4, стр. 245 отчета), составляющие 63% в структуре эксплуатационных расходов согласно источнику, использованному оценщиком (стр. 115 отчета). В качестве источника для определения величины коммунальных и эксплуатационных расходов оценщик использует статью В.А. Вольновой (Информационный бюллетень «Российский оценщик» № 3 (108) 2011). В указанном источнике информации доли расходов в величине арендной ставки представлены в виде значений по «средним городам» (30%) и по «городам-миллионникам» (28%) в</p>

	<p>целом по России. Кроме того, в указанном источнике также приведены сведения по Москве и Санкт-Петербургу, для которых доля расходов в величине арендной ставки по данным аналитических агентств составила 13-21%. Такое расхождение показателей для Москвы и Санкт-Петербурга по сравнению с городами-миллионниками по всей России может быть обусловлено более высоким уровнем арендных ставок и заполняемости офисной недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге по сравнению с другими городами страны. Применение показателей в среднем по городам-миллионникам России, а не по Москве и Санкт-Петербургу не обосновано в Отчете об оценке. Нарушение п. 5 ФСО № 3. На стр. 121 отчета оценщик указывает, что «общая величина операционных расходов составляет от 25% до 30% от действительного валового дохода», однако только коммунальные и эксплуатационные расходы в Отчете составили 28% от потенциального валового дохода, плюс прочие операционные расходы в типичный год эксплуатации объекта составили 13,5%, от ДВД. Вместе с тем, уменьшая величину арендной ставки и увеличивая величину расходов, оценщик, вопреки логике, уменьшает процент незаполняемости до 5,7%, обосновывая это «целью исследования, а также для того, чтобы не допустить занижения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка» (стр. 195-196 отчета), а также принимая значения ставок дисконтирования и капитализации фактически на минимальном уровне. Нарушение п. 5 ФСО № 3.</p>
Рыночная стоимость, руб.	65000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	26305.14
Разница между кадастровой	39.10%

и рыночной стоимостью, %	
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**



**К.А. Кононевская**