



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

№ 189

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

Председатель Комиссии	Кононэвская 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 учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник 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 I категории отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ТИН Групп»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ТИН Групп»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ТИН Групп»
ОГРН	1079847152461
Место нахождения юридического лица	ул. Софийская, дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 166, г. Санкт- Петербург, 192236
Представители заявителя	Грибкова Наталья Владимировна, Якущенко Ольга Вячеславовна, Большакова Наталья Владимировна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Пирушин Вадим Александрович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:13:0740401:1543
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Российская Федерация, Санкт-Петербург, Муниципальный округ Волковское, Софийская улица, дом 6, корпус 8, строение 1
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	2161027131.98
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	79947.73
Основания подачи заявления об	Установление в отношении объекта

оспаривании	недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 30.07.2019 №78/201/19-512159, Выписка из ЕГРН от 17.07.2019 №78/001/002/2019-90397
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 17.07.2019 №6551/19-Н
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Нарушение п. 8 ФСО №1. На стр. 9-10 отчета в разделе «Особые допущения» оценщиками указано, что при оценке использованы объекты-аналоги, актуальные на дату составления отчета, что противоречит требованиям ФСО. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована лишь для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, но не вместо данных на дату оценки. В отчете не содержится Технический паспорт, устанавливающий фактические количественные и качественные характеристики объекта оценки. Проектная документация, использованная при проведении расчетов, дает информацию о проектных планируемых показателей, которые отличаются от фактических (нарушение п. 10 ФСО №3). Согласно справке, предоставленной ООО «ТИН Групп» на стр. 33 и в Приложении, общая арендопригодная площадь (за исключением площади паркинга) составила 13 691,2 кв.м. В таблице 7.4.2 на стр. 33 арендопригодная площадь офисной и торгово-сервисной части составляет 13 768,2 кв.м. Имеются разночтения в расчетах арендопригодной площади. Требуется пояснения. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проведен с нарушением п. 20 ФСО №7 (стр. 67 отчета). При проведении корректировок в расчетах арендных ставок для определения потенциального валового дохода оценщики используют в качестве источников для части поправок

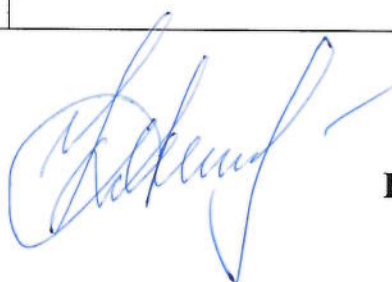
Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера, для части - методику ГУП «ГУИОН». Корректировки, проведенные по данным Справочника, требуют анализа значений на соответствие рыночным данным, поскольку в справочнике для определения коэффициентов 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. Оценщики в расчетах применяют коэффициент операционных расходов для офисных объектов класса «В» в Санкт-Петербурге в размере 29% (Источник – statrielt.ru) (стр. 99). При этом расчет оценщики ведут от действительного валового дохода. В отчете не указано от какой величины согласно приведенному источнику производится расчет операционных доходов. Источник является закрытым, информация в отчете в виде копии интернет-страницы не предоставлена (нарушение п. 5, 11 ФСО №3). По данным другого источника, Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера (табл. 21), величина расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода для офисов класса А и В в Санкт-Петербурге находится в диапазоне от 12,4% до 22,6%, среднее значение – 17,5%. Таким образом, величина операционных расходов, принятая в расчетах, не проанализирована на соответствие рыночным данным. В отчете некорректно определен налог на имущество в размере 2%. Согласно ст. 375, 376 Налогового кодекса и ст. 1 Закона

Санкт-Петербурга №684-96 от 15.11.2003 «О налоге на имущество организаций» предусмотрен иной порядок расчета, при этом ставка налога составит 2,2% от остаточной балансовой стоимости в 2018 году (до включения в Перечень ККИ) и 1% от кадастровой стоимости в 2019 году (после включения в перечень ККИ) (стр. 98). Расходы на резерв в размере 4% и расходы на управление в размере 11% не проверены на соответствие рыночным данным (нарушение п. 5 ФСО №3) (стр. 99, 104). Отсутствует копия интернет-страницы с содержанием данных о средней доходности к погашению по долгосрочным облигациям в размере 8,63% (нарушение п. 11 ФСО №3). При определении затрат на замещение (стр. 106 отчета) оценщики подбирают аналог из сборника КО-Инвест «Общественные здания-2016» с кодом ruO3.03.000.0078 с классом конструктивной системы КС-4 и классом отделки «Есопом» (стоимость единицы 11 085 руб./куб.м). Согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию №78-17-03-2017 от 31.01.2017, ограждающие и несущие конструкции Объекта оценки – монолитный железобетон, что соответствует классу конструктивной системы КС-3. На стр. 28 оценщик указывает, что объект оценки фактически представляет собой бизнес-центр класса «В+». Уровень внутренней отделки бизнес-центра такого класса соответствует требованиям класса как минимум «Standart», также это подтверждают фотографии помещений объекта-оценки на стр. 148-158 отчета. Оценщиками не произведено определение класса качества согласно представленному в Ко-Инвест классификатору качества общественных зданий, на основании которого выбран класс качества. На основании вышеизложенного, Оценщики неверно подобрали объект-аналог из сборника КО-Инвест, как по классу конструктивной системы, так и по уровню внутренней

	<p>отделки (нарушен п. 10 ФСО №1). Согласно описанию конструктивных элементов, представленному в отчете (стр. 31), а также Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию №78-17-03-2017 от 31.01.2017, объект оценки имеет свайный фундамент, монолитный железный ростверк. Объект-аналог, выбранный оценщиком, имеет только железобетонный фундамент. Однако оценщики не вводят корректировку на различие в конструктивных элементах между объектом-аналогом и объектом оценки, что ведет к занижению стоимости воспроизводства объекта оценки. На стр. 113 при определении физического износа оценщики ссылаются на шкалу экспертных оценок без приведения источников информации, подтверждающих достоверность выбранной методики (нарушен п. 5, п. 11 ФСО №3). Затраты на подключение инженерных коммуникаций, учитываемые при определении затрат на строительство здания в затратном подходе, фактически отнесены к затратам на ОКС (стр. 114 отчета). Исходя из цели оценки согласно п. 1.12 Методических указаний при определении кадастровой стоимости земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, в кадастровую стоимость земельного участка включается величина затрат на подключение к инженерным коммуникациям. Таким образом, затраты на подключение инженерных коммуникаций относятся к земельному участку, а не к объекту капитального строительства. Стоимость объекта капитального строительства в результате расчетов двумя подходами составила 970 млн. руб. При оценке земельного участка доходным подходом стоимость улучшений составила 1 166 млн. руб. Данное различие почти в 200 млн руб. в отчете не пояснено (нарушение п. 5 ФСО №3).</p>
Рыночная стоимость, руб.	970000000.00

Рыночная стоимость, руб./кв. м	35885.39
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	55.11%
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