



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

№ 194

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 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 «Терминал Старая Деревня»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Терминал Старая Деревня»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Терминал Старая Деревня»
ОГРН	1027807569514
Место нахождения юридического лица	ул. Мебельная, дом 12, корпус 1, литера А, пом. 20Н, оф. 156, г. Санкт-Петербург, 197372
Представители заявителя	Иванов Кирилл Анатольевич, Стифоров Юрий Олегович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0414003:1028
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Мебельная, д 12, корп 1, литера А, пом 3-Н,5-Н,18-Н,19-Н,20- Н,21-Н,22-Н,23-Н,30-Н,31-Н,32-Н,33-Н,36- Н,37-Н,38-Н,39-Н,41-Н,42-Н,43-Н,44-Н45- Н,46-Н,47-Н,48-Н,49-Н,50-Н,51-Н,52-Н,54- Н,56-Н,57-Н,58-Н,59-Н,60-Н,64-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	784812493.26
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	63565.07
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости

Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 28.08.2019 № 78/201/19-577147, Выписка из ЕГРН от 14.08.2019 №78/001/003/2019-1413
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 22.07.2019 № 2019/07/12-12
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Описание объекта (стр. 14, 15) не содержит всей необходимой информации об объекте, в том числе фотоматериалы, что не дает составить полное представление об объекте, в частности, о структуре площадей, организации пространства и других характеристиках объекта. Таким образом, в отчете не изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки (нарушение п. 5 ФСО № 3). Так, например, согласно приложенным к отчету поэтажным планам значительная часть объекта предусматривает свободную планировку (отсутствуют перегородки), что существенно повышает показатель доли арендопригодных площадей в общей площади объекта, но при этом, в отчете (стр. 48) арендопригодная площадь объекта вычислена исходя из доли 0,81, взятой по данным сайта Консалтинговой группы «Аверс» (статья «Непродажная площадь»). В отчете представлено описание только 4 аналогов, отобранных для сравнительного подхода, и 4 аналогов - для доходного. При этом, рынок встроенных помещений Санкт-Петербурга достаточно развит. Таким образом, не выполнено требование п. 22 «в» ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах и правила их отбора для расчетов. По данным источника информации, которым пользовался оценщик (ресурс: http://www.sold-online.ru/), имеются сведения о других более сопоставимых объектах, проданных по ценам существенно дороже и без каких-либо</p>

ограничений в виде залога, участия в процедуре банкротства. Три из четырех объектов-аналогов (№№ 1, 2, 4) в рамках сравнительного подхода являются объектами капитального строительства (отдельно стоящие бизнес-центры, стр. 32) с земельными участками в собственности (ЕОН), либо на праве долгосрочной аренды (до 2053 г. и 2060 г.). Объекты-аналоги представляют собой объекты иного сегмента рынка, что является нарушением п. 22 «б» ФСО №7 («в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам...»). Три из четырех объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода имеют нетипичные условия продажи, что не было отражено в отчете и учтено в оценке (нарушение п. 5 ФСО № 3, п. 22 «д», «е» ФСО № 7). Так, аналоги №2 (СПб, Выборгская наб., д.29, лит. А) и №4 (СПб, ул. Шпалерная, д.52,лит.Б) были проданы на торгах в рамках процедуры банкротства, аналог №1 (СПб, Краснопутиловская ул., д. 46, корп. 2) предлагался на условиях «срочной продажи», о чем указано в источнике информации. Используемые оценщиком удельные показатели стоимости (в сравнительном подходе) и арендной ставки аналогов (в доходном подходе) отличаются по своему составу (с учетом и без учета НДС, включая расходы на коммунальные платежи и без них), что приводит цены объектов сравнения к несопоставимому виду (нарушение п. 22 ФСО №7). Расчет вносимых корректировок в рамках обоих подходов проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л.А. (далее — Справочник оценщика); портал «Стат-Риэлт»), содержащих сведения, полученные на других рынках.

	<p>Значения указанного Справочника являются усредненными и отображают мнение экспертов из многих городов России, а, следовательно, иллюстрируют общее состояние рынков недвижимости в целом по всей стране и не учитывают в полной мере характеристики и специфику рынка недвижимости именно в Санкт-Петербурге. 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 соответствующих разделах отчета представлено не было. Возможность применения источников информации для рынка Санкт-Петербурга в случае использования усредненных сведений по России в отчете не проанализирована. В выводах раздела «Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 4 квартала 2017 года» (стр. 35) имеется информация, не подкрепленная содержанием самого раздела. Например, в анализе рынка отсутствует информация об аренде офисных помещений в Приморском районе, на основании которой оценщик мог бы сделать вывод о том, что «диапазон арендных ставок за офисные помещения, расположенные в бизнес-центрах класса «В» Приморского района Санкт-Петербурга составил от 600 до 1500 руб./кв.м в мес.». Имеются и другие примеры, нарушения требований п. 5 ФСО №3 о необходимости изложения всей существенной информации, ее подтверждения, недопустимости введения в заблуждение.</p>
Рыночная стоимость, руб.	605641000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	49053.26
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	22.83%

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