



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

№ 195

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 1 категории отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	
Представители заявителя	
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001231:2331
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Казанская, д 22, литера А, пом 9-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	13747584.85
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	215479.39
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/201/19-496918, Выписка из ЕГРН от 30.05.2019
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 20.08.2019 № 0052УС-08/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении	В разделе «Анализ наиболее эффективного использования» оценщиком обосновано НЭИ Объекта оценки под торговую функцию, при этом в расчетной таблице на стр. 46 указано, что все объекты-аналоги,

рыночной стоимости

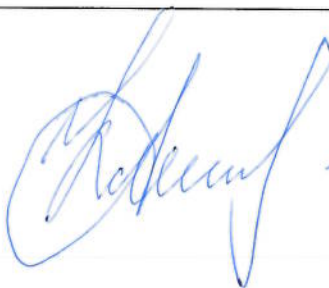
подобранные для расчета методом сравнительного подхода, являются встроенными административными помещениями. Копии объявлений о предложении объектов-аналогов приложены к отчету в виде страниц журнала Бюллетень недвижимости и содержит информацию, не существенную для оценки. Для проведения расчетов оценщиком были отобраны объекты определенной ценовой категории, при этом не рассмотрены такие объекты, которые также приведены на страницах Бюллетеня недвижимости, приложенных к Отчету об оценке, и на стр. 37 Отчета (наб. реки Мойки, д. 28, 1 этаж, 28 кв. м, отд. вход, цена предложения 239 285 руб./кв.м; 10-ая Красноармейская ул., 1 этаж, 60 кв. м, цена предложения 153 333 руб./кв. м; Вознесенский пр., д. 23, 1 этаж, 72 кв. м, цена предложения 152 083 руб./кв. м; Московский пр., д. 73, 1 этаж, 49,9 кв. м, цена предложения 174 990 руб./кв. м; наб. р. Фонтанки, д. 147, 1 этаж, 80 кв. м, цена предложения 237 500 руб./кв. м), которые также относятся к сегменту рынка объекта оценки, и не учет данных сведений в рамках сравнительного подхода приводит к искусственному занижению расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки. При проведении корректировок оценщик не разделяет корректировки на первую и вторую группу элементов сравнения, что является общепринятой методологией. При этом сначала производит корректировки по основным техническим характеристикам, а далее – корректировку на торг. Информация об объектах-аналогах, которую удалось установить по данным представленных объявления, очень скудная, не содержит сведений о состоянии помещений, расположении относительно красной линии, наличие отдельного входа именно с улицы, что не позволяет в полной мере оценить достоверность учтенных оценщиком характеристик аналогов и

является нарушением требований п. 25 ФСО №7. На стр. 44 оценщик обосновывает величину корректировки на торг, равную 6% по данным портала Статриэлт, а далее без дополнительного обоснования использует в расчетах корректировку, равную 5%. Согласно расчетной таблице на стр. 46 все 4 объекта-аналога расположены на первом этаже, однако, корректировка по фактору «этаж расположения» произведена только для объектов-аналогов № 1 и 3, что необоснованно. Допущение оценщика о том, что поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены в Центральном и Административном районах, то корректировка на местоположение не требуется, некорректно. В числе ценообразующих факторов не указан один из основных, формирующих стоимость помещения - тип входа. Объект оценки имеет существенно более привлекательное местоположение, чем подобранные аналоги: расположен на проходной улице, в окружении большого количества офисных объектов, имеет отдельный с улицы вход. По объекту-аналогу №4 в адресе указан только Суворовский проспект, без указания номера дома, что не позволяет оценить привлекательность его расположения в силу сильного варьирования цен на торговые помещения в разных участках данного проспекта. Для расчета ПВД от сдачи в аренду объекта оценки оценщик рассчитывает рыночную ставку аренды на основании данных о трех объектах сравнения (стр. 48). При этом подобранные объекты несопоставимы по местоположению с объектом оценки, сведения о каких-либо технических характеристиках помещений, кроме площади, не указаны, корректировки не проводятся. Объект сравнения №3 имеет существенно большую (в 3,7 раза) площадь, чем объект оценки, что также никак не учтено в расчете. Ставка аренды

	<p>берется как среднее значение, равно 1089 руб./кв. м, что некорректно и не обосновано. Источник информации о ставках аренды в тексте отчета не указан. При этом в приведенных копиях страниц Бюллетеня недвижимости имеются данные о существенно более высоких ставках аренды за встроенные помещения сегмента рынка Объекта оценки (от 1500 до 3000 руб./кв. м). При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке, представлены только 3 отобранных аналога, тогда как рынок аренды встроенных помещений Санкт-Петербурга достаточно развит. Таким образом не выполнено требование п.22в ФСО №7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах и правила их отбора для расчетов. Не указано, включает ли указанная ставка аренды за объекты сравнения (стр. 48) величину коммунальных платежей и НДС. Отсутствует обоснование принятого оценщиком значения коэффициента недозагрузки арендных площадей, принятого на уровне 12% (стр. 49). Величина операционных расходов принята в расчете равной 10% и коэффициент капитализации, равный 10%, (стр. 49) также взяты без какого-либо обоснования. При проведении процедуры согласования не обоснованы значения весов результатов, полученных в рамках примененных оценщиком подходов. Необходимо также отметить, что по тексту отчета об оценке встречается большое количество опечаток, что также свидетельствует о низком качестве подготовки отчета в целом.</p>
Рыночная стоимость, руб.	6010000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	94200.63
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	56.28%
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