



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

№ 197

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	Открытое акционерное общество «Центральное проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения»
Полное наименование юридического лица	Открытое акционерное общество «Центральное проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения»
Сокращенное наименование юридического лица	ОАО «ЦКБХМ»
ОГРН	1027810292597
Место нахождения юридического лица	190020, г.Санкт-Петербург, Бумажная улица, дом 15, литера А
Представитель заявителя	Пушкарева Людмила Олеговна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Кузнецов Дмитрий Дмитриевич, Нажиганова Дарья Анатольевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0008007:1302
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Бумажная улица, дом 15, литера А
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	117887241.29
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	20413.73
Основания подачи заявления об	Установление в отношении объекта

оспаривании	недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН Выписка из ЕГРН от 26.08.2019 №78/201/19-570739, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 04.12.2012 № 78-АЖ 751944
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 30.08.2019 № 069-05/19-рп1 (01)
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Расчет рыночной стоимости ОКС с использованием показателей норматива цены строительства из сборника №2 «Административные здания» НЦС 81-02-02-2017, Таблица 02-01-001-06 «Административные здания площадью 5700 м2» (стр.65 отчета) произведен некорректно, поскольку используемые оценщиком показатели НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2017 для базового района (Московская область). Отсутствует учет коэффициента перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации, а также корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2017 до даты оценки 01.01.2018. Как и в предыдущей версии отчета, результат, определенный с применением сборника УПВС, не учитывается в итоговом согласовании. Однако расчет был существенно изменен. Оценщик взял в расчет стоимости строительства вместо значения фактического строительного объема 30811 м3, как было в версии отчета, представленной на Комиссии 15.08.2019, расчетное значение 21929 м3, что привело к снижению стоимости на 40%. Представленный расчет величины затрат на воспроизводство улучшений с применением данных сборника №4 УПВС 1969 произведен некорректно. Показатели</p>

стоимости административных зданий в нем подразделены по характеру внутренней отделки – простой и повышенной. Оценщик необоснованно выбрал объект-аналог с простой отделкой по сборнику №4 Табл.54а (стр.61 отчета) с удельной стоимостью строительства 30 руб./м³. Не проведен анализ внутренней отделки на предмет ее качества (простая – повышенная); методика указана в Технической части сборника №4. Согласно данным Технического паспорта ПИБ от 03.03.1997, в разделе VI «Описание конструктивных элементов здания и определении его износа» указан вид внутренней отделки - «повышенная» (см. стр.112 отчета), что соответствует Табл. 54б сборника №4 с удельной стоимостью 32,3 руб./м³ (см. стр.115 отчета). Следует заметить, что в отчете в части описания внутренней отделки объекта оценки содержится только информация из Технического паспорта по состоянию на 03.03.1997 «масляная окраска, побелка, обои, отделка дерев.плит». Оценщик в Таблице расчета стоимости строительства здания с применением показателей УПВС 1969 (Таблица 11.6) в «Описании оцениваемого объекта» конструктивный элемент «Внутренняя отделка» отсутствует вовсе, а для конструктивного элемента «Полы» указан один, не характерный для здания в целом, вид покрытия – «бетонные» (стр. 62 отчета). Подборка фото в Отчете не позволяет объективно оценить состояние внутренней отделки помещений, состояния полов, инженерных систем и оборудования. Помимо коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства из цен 1969 года в цены на дату оценки 01.01.2018 не применен поправочный коэффициент на изменение структуры накладных расходов в строительстве, возможных отчислений и прочих затрат и поправок, отражающих изменение в сметном нормировании в строительстве по отношению к году

издания справочника УПВС 1969. Среднее значение дополнительных косвенных затрат, не учтенные в УПВС, появившихся в современных рыночных условиях строительства, составляют не менее 9% (Александров В.Т., канд.техн.наук, «К вопросу применения сборников УПВС-69 для оценки объектов капитального строительства в современных условиях»). В результате некорректного выбора аналога с дальнейшим некорректным пересчетом стоимости результат величины затрат с применением сборника УПВС 1969 занижен в среднем на 16%. Нарушен п. 5 ФСО № 3 (содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов). Срок строительства объекта оценки (12 месяцев) в рамках расчета прибыли предпринимателя (см. стр. 96 Таблица 11.3) существенно занижен и не обоснован. Так для сравнения, продолжительность строительства объекта-аналога, близкого по функциональному назначению и технико-экономическим параметрам (общей площади), согласно данным сборника НЦС 81-02-02-2017, Таблица 02-01-001-06 «Административные здания площадью 5700 м²», составляет 18 месяцев. Согласно данным проектной документации объекта оценки («Акт государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством инженерного корпуса общей площадью 5000 кв. м.», стр.130 Отчета) строительство объекта осуществлялось по индивидуальному проекту с использованием типового проекта 264-21-22, продолжительность строительства по ПОС (Проект организации строительства) составляла 36 месяцев. Согласно другому источнику (в ред. Приказа Минстроя России от 01.09.2015 №630/пр) для объектов площадью от 5000м² до 10000 м²

общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, составляет 19 месяцев. В представленной версии Отчета величина физического износа оцениваемого объекта капитального строительства в размере 49,2% также не является обоснованной, поскольку принята на основании экспертного мнения оценщиков, выполнивших данный отчет. При этом в отчете отсутствует описание дефектов и повреждений конструктивных элементов здания, свидетельствующее об установленной величине износа. Физический износ таких элементов как «отделка», «полы» принят в отчете на основании экспертного мнения в размере 72% (таблица 11.5, стр. 56), а физический износ всех короткоживущих элементов на стр. 56 Отчета принят и вовсе в размере 80%. Для одного и того же аналога из справочника УПСС-2016 (код аналога - ruПЗ.04.000.0172), использованного при определении стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода, величина физического износа в версии отчета, представленной на Комиссии 15.08.2019, составляла 46%, в текущей версии отчета – 57%, полученные оценщиком методом, называемым в отчете «методом эффективного возраста». При этом выбор исходных данных для расчета физического износа указанным методом основывается исключительно на предположении оценщика (стр. 57 отчета). Следует отметить существенное сокращение фотоматериалов в обновленной версии отчета. Так, из 26 фотографий помещений 9-го этажа осталось только 2, из 28 фотографий помещений 8-го этажа осталось только 4 и т.д. аналогично практически по всем этажам здания. Из отчета исключены фотографии, свидетельствующие о том, что в значительной части помещений выполнен ремонт. Таким образом, расчет

физического износа объекта оценки является недостоверным. Нарушен п. 5 ФСО № 3 (содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов). Сравнение технико-экономических показателей Объекта оценки с объектом-аналогом из другого сегмента офисной недвижимости — современным бизнес-центром класса А — с целью обоснования функционального устаревания, обусловленного излишней высотой помещений объекта оценки («сверхулучшениями»), необоснованно. Нарушение 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». При этом в отчете не обосновано, почему именно выбранный объект-аналог (административно-офисное здание со встроенно-пристроенным многоярусным паркингом и постом технического обслуживания автомобилей) является типовым по объемно-планировочным параметрам для рынка объектов офисной недвижимости. Кроме того, согласно данным Технического паспорта, высота помещений оцениваемого здания является типичной для сегмента рынка офисной недвижимости: высота 1 этажа составляет 4,2 м; высота типового этажа — 3,4 м (высота со 2 по 9 этаж — 27,3 м). Согласно данным, имеющимся в распоряжении ГБУ, без учета толщины перекрытий высота 1 этажа выбранного объекта-аналога составляет 4,6 м, высота типового этажа — 3,1 м, что соответствует объекту оценки. Кроме того, высота помещений другого объекта-аналога, использованного в отчете при расчете величины затрат на воспроизводство объекта оценки по

типовому проекту — «Дополнительного административного корпуса к зданию Управления Пенсионного фонда РФ, южнее здания, имеющего адрес: ул. 70 лет Октября, д. 37А в Автозаводском районе г. Тольятти», составляет 4,76 м, а величина функционального устаревания объекта оценки, определенная на стр. 65 отчета по отношению к данному аналогу, составила уже 10% (против 28,8 по отношению к аналогу — бизнес-центру класса А). Условная высота помещений объекта-аналога бизнес-центра класса А — 4,06 м (стр. 58 отчета), условная высота условная высота объекта-аналога из «типового проекта» — 4,76 м. Условная расчетная высота объекта оценки — 3,8 м, что свидетельствует о занижении расчетного объема объекта оценки и, как следствие, приводит к занижению стоимости замещения. Таким образом, расчет функционального износа объекта оценки является не обоснованным. Проведение анализа наиболее эффективного использования объекта оценки выполнено с нарушением требования п. 20 ФСО № 7. В аналитической части отчета, анализ экономики Российской Федерации, а также обзор экономики Санкт-Петербурга представлены по состоянию на май 2019 г., что не соответствует дате проведения оценки (01.01.2018 г.), таким образом нарушен п. 11 а) ФСО № 7. В аналитической части отчета, представлены основные ценообразующие факторы и их веса для объектов производственно-складской недвижимости (другого сегмента рынка недвижимости), таким образом нарушен п. 10 ФСО № 7. Расчет величины затрат на воспроизводство объекта оценки с помощью расчета рыночной стоимости квартиры (объект-аналог из другого сегмента рынка недвижимости, результат используется в качестве поверочного) является необоснованным. Нарушение 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». Необходимо отметить, что в указанном расчете (стр. 68 отчета) без какого-либо обоснования проводятся корректировки на прибыль предпринимателя и долю земельного участка, а также на разницу в строительном объеме объекта оценки и объекта-аналога (двухкомнатной квартиры).
Рыночная стоимость, руб.	101500000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	17576.06
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	13.90%
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