



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)**

08.10.2019

№ 201

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

Председатель Комиссии	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Секретарь Комиссии	Тикунова Дарина Владимировна – начальник сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела
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	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Акционерное общество «БТК девелопмент»
Полное наименование юридического лица	Акционерное общество «БТК девелопмент»
Сокращенное наименование юридического лица	АО «БТК девелопмент»
ОГРН	1027810245990
Место нахождения юридического лица	Галерная ул., дом 10, литера А, помещение 1-Н, № 25, г. Санкт-Петербург, 190000
Представитель заявителя	Смирнова Ольга Викторовна, Куликова Елена Александровна – представители АО «БТК девелопмент» по доверенности от 08.10.2019
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0001291:3013
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 4, литера А
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	603336390.69

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	66734.11
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 30.07.2019 № 78/201/19-511995, Выписка из ЕГРН от 26.07.2019 № 99/2019/274792809
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 21.08.2019 № 01/19/4141-МИ
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Нарушение п. 22 б, в ФСО №7, п. 10 ФСО №1. Ввиду некорректного позиционирования объекта капитального строительства при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода оценщиком подобраны объекты-аналоги, несопоставимые с объектом оценки. Из 6 аналогов (ЕОН) 2 представляют собой здания бизнес-центров уровня ниже объекта оценки – В (стр. 44). Для приведения их в соответствие с иными аналогами и объектом оценки, оценщик вынужден применить значительную поправку в размере 57% на класс объекта (стр. 52). Следует отметить, что именно к данным аналогам оценщик делает поправку на вынужденные условия продажи в размере 47% по причине вынужденной продажи (стр.48). Однако использование данных объектов в качестве аналогов даже с учетом поправки представляется необоснованным ввиду индивидуальных условий процедуры банкротства и унифицированной корректировки. На стр. 58 в таблице «Основные показатели оцениваемого» объекта приведены средняя высота подвального этажа и средняя площадь подвального этажа. В пояснениях к таблице указано, что это расчетные

значения. Расчеты, подтверждающие полученные значения, в отчете не приведены, что не позволяет проверить правильность полученных значений. Расчет затрат на создание объекта оценки ведется по справочнику УПСС КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016 г. Без каких-либо обоснований оценщиком принят класс качества на основании «Отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости Санкт-Петербурга» от 15.05.2018 г. в нарушение методики, установленной КО-ИНВЕСТ на стр.36-48 (стр. 63 отчета). Проверка показала, что к шифру по УПСС-2016 ruO3.03.000.0074 относится аналог класса Эконом с удельной стоимостью 13 736 руб./куб. м. При этом аналог из данной группы с классом Стандарт имеет справочный показатель 20 512 руб./куб. м. В отчете на стр. 63 указан иной справочный показатель – 19 978,60 руб./куб. м. Копия страницы из справочника КО-ИНВЕСТ в отчете не приведена (нарушение п. 11 ФСО №3). Неверно определены регионально-экономические поправки и корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве. Методика расчета данных поправок приведена на стр. 30 справочника КО-ИНВЕСТ. При определении затрат на строительство в расчетах не учтено, что в объекте оценки имеется подвал. Внешний износ. Дополнительный анализ информации относительно реализованных проектов бизнес-центров по данным NAI Весаг за период 3 года показал, что за указанный период было введено всего 516,4 тыс. кв. м новых объектов класса А, В+, В. При этом доля класса А составила преимущественное значение - 49% (В+ -38%, В - 14%). Кроме того, согласно анализу рынка, представленному в отчете, имеется

	<p>высокий спрос на площади в бизнес-центрах класса А (стр. 103), кроме того, суммарное чистое поглощение по итогам 2017 года выше почти на 30% по сравнению с прошлым периодом. Таким образом, наличие внешнего износа представляется не подтвержденным и требует большей доказательной базы со стороны оценщика. Согласно анализу рынка средневзвешенная ставка на площади в бизнес-центрах класса А составляет по обзору (стр. 105) 1835 руб./кв. м в мес. оценщик без обоснований принимает текущую арендную ставку в размере 1510 руб./кв. м в мес. с учетом вспомогательных площадей. Средневзвешенная арендная ставка за офисные помещения без учета таких площадей составит 1845,9 руб./кв. м в мес., что совпадает с рыночным показателем (нарушение п. 5 ФСО № 3). Использование меньшей арендной ставки в рамках доходного подхода не обосновано. Коэффициент капитализации для расчета получен как среднее значение по 3 источникам (исследование АйБиГрупп, справочник Л.А. Лейфера, СтатРиелт). Далее оценщик указывает, что данные источники определяют ставку капитализации с учетом амортизационных отчислений при определении ЧОД, следовательно, необходимо учесть разницу в структуре доходов (стр. 80). Однако в пояснениях к вышеуказанным исследованиям отсутствуют какие-либо уточнения по структуре доходов при определении коэффициента капитализации</p>
Рыночная стоимость, руб.	530000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	58622.48
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	12.16%

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

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская