



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

№ 221

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	Общество с ограниченной ответственностью «Трактородеталь Групп»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Трактородеталь Групп»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Трактородеталь Групп»
ОГРН	1177847129261
Место нахождения юридического лица	Дивенская улица, дом 14, литера а, помещение 3-н, № 2, г. Санкт-Петербург, 197101
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Белов Алексей Владимирович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:14:0007722:29
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 53, литера А
Вид объекта недвижимости	здание (нежилое)

Кадастровая стоимость, руб.	359313419.46
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	24914.43
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 23.09.2019 № 78/201/19-631567, Выписка из ЕГРН от 18.03.2019
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 26.09.2019 № 0910-О
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	При расчете затрат на строительство комплекса оптово-розничной торговли оценщиком подобран объект-аналог с наименованием «Склады-ангары для крупногабаритной техники» из Справочника Ко-Инвест-2017 «Складские здания». Указанный объект аналог имеет существенные отличия от объекта оценки по некоторым параметрам (строительный объем, высота потолка, полы, внутренняя отделка, отопление). Оценщик без расчетного обоснования (за исключением корректировок на разницу в объеме и высоте этажа) проводит корректировки на различия в указанных конструктивных элементах, что не позволяет Пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости. Таким образом нарушен п. 8и ФСО № 3. На стр. 90 отчета, оценщик указывает, что в Справочниках Ко-Инвест отсутствуют объекты аналоги, сопоставимые по строительному объему (124 442 куб.м) и другим параметрам с Объектом оценки. При этом другие доступные источники информации, помимо Справочников Ко-Инвест, в отчете не проанализированы, что является нарушением требований п. 22в) ФСО № 7.

Например, в Справочнике «Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам. УПБС-2001», содержится информация о стоимости строительства зданий аналогичного функционального назначения, которые сопоставимы с Объектом оценки по объемно-планировочным решениям. Расчет вносимых корректировок при определении ставок аренды для формирования потенциального валового дохода (стр. 105-128 отчета), а также при расчете коэффициента недозагрузки и величины операционных расходов для формирования действительного валового и чистого операционного доходов в рамках доходного подхода (стр. 129 отчета), проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017; портал «Стат-Риэлт»), содержащих сведения, полученные на других рынках. Возможность применения используемых источников информации для рынка Санкт-Петербурга в отчете не проанализирована. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы и не упомянуты. Обоснование применения данных источников информации, основанное на том, что другие оценщики их используют в отчётах об оценке, принятых комиссией по оспариванию в Санкт-Петербурге (стр. 81 отчета), не является достаточным. 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

	<p>подобный анализ в отчете отсутствует. Величина арендной ставки для торговых помещений первого этажа определена оценщиком на уровне 4 068 руб./кв. м в год без НДС (339 руб./кв. м в мес.), второго этажа — 3 821 руб./кв. м в год без НДС (319 руб./кв. м в мес.). В разделе 8.2.3 отчета «Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга» на стр. 50 и 55 указан диапазон арендных ставок для торговой галереи: 3 550- 3 950 руб./кв.м в мес. и для якорных арендаторов: от 650 до 850 руб./кв.м в мес. Выявленное несоответствие значения арендной ставки для торговых помещений, используемое в расчетах, диапазону рыночных данных, в отчете не обосновано. Необходимо отметить, что в предыдущей версии отчета, величина арендной ставки для торговых помещений, определенная оценщиком, составляла 504 руб./кв. м в мес. В текущей версии отчета оценщик определяет ставки аренды офисных и складских помещений. При этом в аналитической части отчета отсутствует диапазон рыночных данных по данным сегментам. Кроме того, в отчете отсутствуют копии объявлений объектов-аналогов по аренде офисных и складских площадей (нарушение п. 11 ФСО № 3). Потенциальный валовый доход от эксплуатации комплекса оптово-розничной торговли по сравнению с предыдущей версией отчета снизился с 79 486 325 руб. до 53 251 251 руб. (на 33%). Дополнительные пояснения относительно снижения потенциального валового дохода отсутствуют, что вводит в заблуждение Пользователей отчета и является нарушением требований п. 5 ФСО № 3</p>
Рыночная стоимость, руб.	237070000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	16438.19

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	34.02%
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