



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)**

22.10.2019

№ 228

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, № 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
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 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
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 «Квартал»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Квартал»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Квартал»
ОГРН	1167847233311
Место нахождения юридического лица	ул. Калинина, дом 5, корпус 1, литера В, г. Санкт-Петербург, 198099
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Ловков Александр Борисович
Кадастровый номер объекта	78:34:0004145:1134

недвижимости	
Адрес и (или) место нахождения недвижимости объекта	г.Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 85, литера А
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	100284905.11
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	14554.50
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 26.02.2019 № 78/201/19-144840, от 25.02.2019 № 78/001/002/2019-23124
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 16.08.2019 № 41/12
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В приложении к отчету отсутствуют правоустанавливающие документы на объект оценки. Нарушен п. 10 ФСО №3 «В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)». Анализ рынка объекта оценки произведен с нарушением п. 11 ФСО №7 (стр. 39-41), не информативен, не содержит ссылки на источники информации, которые подтверждают уровень цен на рынке объекта оценки. Отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с сопоставимыми объектами

для проведения сравнительного подхода, об арендных ставках для расчетов доходным подходом, подтверждающие правильность полученных результатов. Не представлен анализ рынка земельных участков для размещения объектов рекреации, при этом рыночная стоимость земельного участка определяется в отчете именно под данную функцию (нарушение п. 10 ФСО № 7). Кроме того, земельный участок под объектом оценки с кадастровым номером 78:34:0004145:34 имеет вид разрешенного использования - для размещения объектов физической культуры и спорта. Исходя из расчетов (стр. 62 отчета), по мнению оценщика, земельный участок имеет характеристики, сходные с участками под объекты рекреации и производит оценку с учетом данного функционального назначения участка. Вид фактического использования - административно-производственные здания. Следовательно, при проведении оценки рыночной стоимости земельного участка в соответствии с требованиями п. 20 ФСО № 7 застроенный земельный участок необходимо оценивать как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. На стр. 50 оценщик указывает, что технический паспорт на объект оценки не представлен, и определяет объем здания «приблизительно». Данные погрешности могут привести к значительному занижению стоимости объекта оценки, определенной в рамках затратного подхода, что вводит в заблуждение пользователя отчета (нарушен п. 5 ФСО № 3). В распоряжении СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» имеется технический паспорт здания, составленный в 2006 году ПИБ Приморского района, согласно которому

объем здания составляет 36 749 куб. м, что почти в 2 раза превышает объем, определенный оценщиком (20 000 куб. м). В рамках расчета по определению величины затрат на создание объекта оценки (стр. 49) оценщик использует справочник Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ (Складские здания и сооружения, 2017) и выбирает объект-аналог с одним из минимальных значений удельной стоимости строительства с учетом характеристик КС-1 без данных по строительному объему/площади. В данном Справочнике представлена значительная выборка объектов-аналогов по складским зданиям (КС-1 и в т.ч. с известными сопоставимыми значениями по показателям объему/площади) со стоимостью строительства от 1268 руб./куб. м до 7 498 руб./куб. м. Выбор наименьшего по удельному показателю стоимости строительства аналога приводит к занижению итогового результата оценки. Требуется пояснения. Здание – административно-производственное. Аналог не соответствует объекту оценки по функциональному назначению. Выбор аналога иного назначения не обоснован. Нарушена методика определения регионально-экономической поправки и корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве, следовательно, некорректно определена стоимость замещения в рамках затратного подхода. Подробное описание расчета представлено на стр. 44 справочника Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ (Складские здания и сооружения, 2017). Расчет полученного значения физического износа в размере 29% (стр. 51) не представлен в отчете. В распоряжении

оценщика отсутствует техническая документация на объект оценки. Корректная ссылка на срок строительства объекта оценки с указанием номера таблицы и объекта на СНиП 1.04.03-85* отсутствует (нарушение п. 11 ФСО № 3). Кроме того, в СНиП не содержится информация о сроках проведения проектно-изыскательных работ и согласований, которые также учитываются при определении срока строительства. Отсутствует ссылка с указанием номера страницы со значением расчетной ставки дисконтирования для аналогичных зданий и сооружений в размере 13% (стр. 49) в Учебнике «Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)» под ред. В. И. Кошкина. – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002 (нарушение п. 11 ФСО №3). Учебник издан в 2002 году и содержит неактуальные на дату оценки данные. Вместе с этим в анализе рынка объекта оценки не представлен анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов на дату оценки, а также сведения об уровне ставок дисконтирования (капитализации) на рынке объекта оценки (нарушение п. 11 г ФСО №7). Земельный участок под объектом оценки с кадастровым номером 78:34:0004145:34 имеет вид разрешенного использования - для размещения объектов физической культуры и спорта. Однако, исходя из расчетов (стр. 62 отчета), по мнению оценщика, земельный участок имеет характеристики, сходные с участками под объекты рекреации. Фактически, рассматриваемый земельный участок застроен объектами административно-производственного назначения (нарушен п. 20 ФСО № 7). Кроме того, в рамках отчета кадастровая стоимость земельного участка не

оспаривается. Следовательно, в расчетах, учитывая назначение оценки, необходимо применить значение кадастровой стоимости земельного участка. Объект оценки расположен в Приморском районе в непосредственной близости станции метро «Старая Деревня». объекты-аналоги №№1,3,4 значительно удалены от объекта оценки. Объекты-аналоги №1,4 расположены на окраине города. Оценщик не вводит поправку на местоположение, объясняя это тем, что объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной части города, в сходных условиях местоположения (стр. 63 отчета), что ведет к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки. Корректировки на торг, передаваемые имущественные права, транспортную доступность, площадь, вид разрешенного использования (стр. 63-65 отчета) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Части 1 и 2» под редакцией Лейфера Л.А., что является неоправданным, поскольку, информация, приведенная в данном Справочнике, представлена мнением экспертов из многих городов и, следовательно, иллюстрирует общее состояние рынков недвижимости по городам по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка объекта оценки именно в Санкт-Петербурге. Кроме того, в справочнике для определения коэффициентов используется экспертное мнение. 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 анализе рынка представлено не было. Корректировка на условия рынка (дату продажи) проведена с использованием индекса инфляции, который отражает среднемесячный темп роста потребительских цен на товары и услуги (стр. 62-63) и не отражает изменение уровня цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга. Также для объяснения способа введения данной корректировки, оценщик опирается на статью 2008 года о влиянии инфляции на рынок недвижимости. С 2008 по 2018 год произошли значительные изменения как в социально-экономической сфере России и Санкт-Петербурга, так и на рынке недвижимости. Оценщик некорректно вводит поправку на вид разрешенного использования в отношении Объектов-аналогов №№1,2 (стр. 59). Согласно копиям интернет-страниц (стр. 53-54) данные земельные участки предназначены для индивидуального жилищного строительства. Оценщик неверно позиционирует объекты-аналоги №№1,2 – под коммерческую застройку. Сведения о наличии разрешения на изменение вида разрешенного использования участков в отчете отсутствуют. объекты-аналоги относятся к иному сегменту рынка земельных участков Санкт-Петербурга, чем объект оценки (для размещения объектов физической культуры и спорта, вид фактического использования – административно-производственное здание). Нарушен п. 22б ФСО № 7. Кроме того, в рамках отчета кадастровая стоимость земельного участка не оспаривается. Следовательно, в расчетах, учитывая назначение оценки, необходимо применить значение кадастровой стоимости земельного участка. Оценщик не

вводит поправку на наличие построек на земельных участках (стр. 65). Однако согласно копии интернет-страницы Объекта-аналога №3 (стр. 55) на земельном участке расположен имущественный комплекс. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок составляет 52%, что еще раз показывает некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок. Суммарная величина корректировок по второй группе элементов сравнения для Объектов аналогов №1-4 составляет 83%, 48%, 59%, 163% соответственно, что показывает несопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО №7). Согласно объявлению, на стр. 67 отчета, земельный участок у Объекта-аналога №1 находится в аренде на 49 лет (дата начала действия договора аренды в объявлении отсутствует). У аналога №3 (стр. 69) данная информация в объявлении не представлена. В игнорирование данных фактов оценщик в расчетах без пояснений принимает, что на данные объекты передается право собственности (нарушение п. 5 ФСО №3). Для расчета поправки на дату предложения (стр. 77) оценщик использует индексы изменения цен на строительно-монтажные работы, не проводя анализ соответствия применяемой корректировки изменению цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга (нарушен п. 13 ФСО № 3). Аналогично замечанию № 10 корректировки на торг, передаваемые имущественные права, местоположение, материал стен (стр. 76-79 отчета) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская

недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нарушен п. 13 ФСО № 3 (анализ применяемых значений корректировок на соответствие рыночным данным, в анализе рынка не представлен). Объект оценки расположен в Приморском районе в непосредственной близости станции метро «Старая Деревня». Аналоги расположены в Ленинградской области, в городе Колпино, на пр. Ветеранов, на ул. Трефолева. Описание корректировки на местоположение (стр. 77-78 отчета) не позволяет понять логику определения корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов. Для аналогов были применены неверные корректировки, в результате которых произошло искажение проводимой поправки и занижение результата оценки. Полученный результат в рамках сравнительного подхода не соотносится с диапазоном, представленным в анализе рынка объекта оценки (стр. 40). Рыночная стоимость объекта оценки составила 6 890,30 руб./кв. м, диапазон рыночной стоимости в обзоре рынка составил 31 000 – 53 000 руб./кв. м, что в 3 раза выше полученного значения (с учетом приведения к нижней границы вышеуказанного диапазона). Цены предложений по аренде в объявлениях не соответствуют арендным ставкам, принятым к расчетам в рамках доходного подхода. Оценщик уменьшает годовую арендную ставку из объявления на величину 323,33 руб./кв. м у аналогов № 1, 3, 4 (стр. 85-88). В данной статье тариф на отопление принят «гипотетически», что не отражает реальную рыночную стоимость данной услуги, и, следовательно, не может быть использован в расчетах (нарушение п. 5 ФСО №3). В таблице 24 «Описание

	<p>объектов-аналогов» (стр. 89) неверно указана площадь Объектов-аналогов №№2,4 в размере 445 кв. м и 681,1 кв. м соответственно. Согласно копиям интернет-страниц (стр. 86, 88) их площадь составляет 270 кв. м и 200 кв. м (нарушение п. 5 ФСО №3). Аналогично замечанию № 17 для расчета поправки на дату предложения (стр. 94) оценщик использует индексы изменения цен на строительномонтажные работы, не проводя анализ соответствия применяемой корректировки изменению цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга (нарушен п. 13 ФСО № 3). Аналогично замечаниям № 10, 17 корректировки на торг, общую площадь, физическое состояние (стр. 93-95 отчета) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нарушен п. 13 ФСО № 3 (анализ применяемых значений корректировок на соответствие рыночным данным, в анализе рынка не представлен). Полученный результат оценки арендной ставки в рамках доходного подхода не соотносится с диапазоном, представленным в анализе рынка объекта оценки (стр. 33). Величина арендной ставки объекта оценки составила 193,03 руб./кв. м, диапазон рыночной величины арендной ставки в обзоре рынка составил 250 – 450 руб./кв. м. При определении рыночной стоимости доходным подходом оценщик не выделил земельную составляющую</p>
Рыночная стоимость, руб.	48005000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	6967.04

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	52.13%
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