



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

№ 231

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
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 «Вимбер»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Вимбер»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Вимбер»
ОГРН	1147847382430
Место нахождения юридического лица	Косая Линия, дом 15В, литера А, ком. 4, г. Санкт-Петербург, 199106
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Ловков Александр Борисович
Кадастровый номер объекта	78:13:0007410:5230

недвижимости	
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Белградская улица, дом 26, корпус 9, литера А, помещение 26-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	64639712.10
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	75328.88
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.02.2019 №78/201/19-141245, Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 № 78/001/002/2019-22582
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 28.08.2019 № 43/10
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Анализ рынка представлен для встроенных помещений в бизнес-центрах и торговых центрах. Объект оценки относится к сегменту встроенных нежилых коммерческих помещений в многоквартирном жилом доме, занимает первый этаж и подвал. В представленном анализе рынка отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости, близкими по своим экономическим характеристикам к объекту оценки, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (нарушение пп. «в», «г» п. 11 ФСО №7) (стр. 36-40). Кроме того, отсутствует четкое позиционирование объекта: Оценщик указывает в отчете, что объект является «офисно-торговым» объектом, при этом полностью игнорируя фактическое использование его в качестве магазина «Пятерочка» и количественные и

качественные характеристики в виде наличия большого торгового зала, отдельного входа с улицы и др. (нарушение п. 20 ФСО №7). В качестве аналогов для проведения сравнительного подхода оценщик без пояснений и корректно проведенных поправок подбирает встроенные нежилые помещения в жилых домах, расположенных в разных частях города Санкт-Петербурга (Кировский, Выборгский районы), в том числе в поселок Понтонный, которые не соответствуют объекту оценки по основным ценообразующим факторам для торговых объектов: типу объекта (аналоги – преимущественно офисно-складского назначения, сфера услуг), площади (98-260 кв.м), этажу (только подвал), высоте потолков (от 2,1), типу входа (преимущественно со двора, общий с жилыми помещениями вход) и иным характеристикам. Нарушение п. 10 ФСО №1, п. 22 б, в ФСО №7. Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки). Корректировки на торг, местоположение, расстояние до метро, общую площадь, этаж расположения, наличие отдельного входа, физическое состояние (стр. 46-49) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 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. Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки). Для расчета поправки на дату предложения (стр. 57) оценщик использует индексы изменения цен на строительные работы, не проводя анализ соответствия применяемой корректировки изменению цен на рынке земельных участков Санкт-Петербурга (нарушен п. 13 ФСО № 3). Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки). Описание корректировки на местоположение (стр. 57 отчета) не позволяет понять логику определения корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов. Отсутствует описание и приведенные обоснования при присвоении объектам той или иной градации. Требуется пояснение. Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки). При переходе по интернет-ссылке по Аналогу №1 было выяснено, что он расположен не в цоколе (как указано в табл. 15, стр. 53), а в подвале (согласно Плану вторичного объекта недвижимости). Некорректное присвоение градации этажа приводит к занижению результата оценки. Данное замечание справедливо и для доходного подхода (определение арендной ставки).

	<p>Различие между минимальным и максимальным значением цен после проведения корректировок (max 43 711,78 руб./кв.м, min 19 309,92 руб./кв.м) иллюстрирует некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Риск низкой ликвидности определен на основании данных о рыночной экспозиции (6 мес.) из Сборника рыночных корректировок СРК – 2016 (стр. 62 отчета), однако сами материалы, подтверждающие правильность определения срока экспозиции, отсутствуют в отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3). При определении арендной ставки у аналогов указана площадь, не соответствующая данным объявлений (стр. 65-68). Следовательно, корректировка по площади применена с ошибками. Различие между минимальным и максимальным значением ставок аренды после проведения корректировок составляет более 2 раз (max 6 969,77 руб./кв.м, min 3 277,05 руб./кв.м), что иллюстрирует некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Уровень недозагрузки в размере 12,6% не обоснован (стр. 78)</p>
Рыночная стоимость, руб.	28241000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	32911.08
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	56.31%
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**