



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

№ 250

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 бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб

кадастровой оценке	ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
Представитель Управления Федеральной 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 «Терминал Старая Деревня»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Терминал Старая Деревня»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Терминал Старая Деревня»
ОГРН	1027807569514
Место нахождения юридического лица	ул. Мебельная, дом 12, корпус 1, литера А, пом. 20Н, оф. 156, г. Санкт-Петербург, 197372
Представители заявителя	Иванов Кирилл Анатольевич – генеральный директор ООО «Терминал Старая Деревня», Стифоров Юрий Олегович – представитель ООО «Терминал Старая Деревня» по доверенности

	от 13.08.2019
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0414003:1028
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Мебельная, д 12, корп 1, литера А, пом 3-Н,5-Н,18-Н,19-Н,20-Н,21-Н,22-Н,23-Н,30-Н,31-Н,32-Н,33-Н,36-Н,37-Н,38-Н,39-Н,41-Н,42-Н,43-Н,44-Н,45-Н,46-Н,47-Н,48-Н,49-Н,50-Н,51-Н,52-Н,54-Н,56-Н,57-Н,58-Н,59-Н,60-Н,64-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	784812493.26
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	63565.07
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 03.10.2019 № 78/201/19-655364, Выписка из ЕГРН от 02.10.2019 №78/001/003/2019-22780
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 22.07.2019 № 2019/07/12-12
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Оценщиком некорректно устранено замечание к предыдущему отчету: итоговый результат оценки рыночной стоимости, определенной для целей оспаривания кадастровой стоимости, включает величину НДС, что противоречит действующему законодательству. Оценщик на стр. 40 отчета исключает величину НДС из стоимости предложений. Однако, величина НДС в расчетах составляет 20%. На момент определения рыночной стоимости Объекта оценки, в соответствии с действующим законодательством, размер НДС составлял 18%. Данное несоответствие ведет к занижению итогового результата. Описание объекта

(стр. 15, 16) не содержит всей необходимой информации об объекте, в том числе фотоматериалы поэтажно, что не позволяет составить полное представление об объекте, в частности, о структуре площадей, организации пространства и других характеристиках объекта. Таким образом, в отчете не изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки (нарушение п. 5 ФСО № 3). Так, например, согласно приложенным к отчету поэтажным планам значительная часть объекта предусматривает свободную планировку (отсутствуют перегородки), что существенно повышает показатель доли арендопригодных площадей в общей площади объекта, но при этом, в отчете (стр. 49) арендопригодная площадь объекта вычислена исходя из доли 0,81, взятой по данным сайта Консалтинговой группы «Аверс» (статья «Непродажная площадь»). В отчете представлено описание только 4 аналогов, отобранных для сравнительного подхода, и 4 аналогов - для доходного (стр. 33-34). При этом, рынок встроенных помещений Санкт-Петербурга достаточно развит. Таким образом, не выполнено требование п. 22 «в» ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах и правила их отбора для расчетов. По данным источника информации, которым пользовался оценщик (ресурс: <http://www.sold-online.ru/>), имеются сведения о других более сопоставимых объектах, проданных по ценам существенно дороже и без каких-либо ограничений в виде залога, участия в процедуре банкротства и др. (примеры сделок в Приложении). Однако в новой версии отчета оценщик пренебрег данным замечанием. Три из четырех объектов-аналогов (№№ 1, 2, 4) в рамках

сравнительного подхода являются объектами капитального строительства (отдельно стоящие бизнес-центры, стр. 33) с земельными участками в собственности (ЕОН), либо на праве долгосрочной аренды (до 2053 г. и 2060 г.). Объекты-аналоги представляют собой объекты иного сегмента рынка, что является нарушением 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...»). Объекты аналоги №2 (СПб, Выборгская наб., д.29, лит. А) и №4 (СПб, ул. Шпалерная, д.52, лит.Б) были проданы на торгах в рамках процедуры банкротства, аналог №1 (СПб, Краснопутиловская ул., д. 46, корп. 2) предлагался на условиях «срочной продажи», о чем указано в источнике информации. Оценщик вводит поправку на условия финансирования сделки в размере 10% на основании опроса экспертов (стр. 41 отчета). 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 соответствующих разделах отчета представлено не было. Также следует отметить, что условия финансирования на рынке отражают различия в форме оплаты сделки. В то время как условия продажи (сделки) отражают взаимоотношения покупателя и продавца (срочная продажа, корпоративные/родственные связи и др.). Оценщик очищает удельные показатели стоимости (в сравнительном подходе) и

арендной ставки аналогов (в доходном подходе) от НДС, однако, в копиях интернет страниц объекта-аналога №4 (стр. 67-68) в сравнительном подходе и Объекта-аналога №1 (стр. 69) в доходном подходе нет данных о составе стоимости (с учетом или без учета НДС). Нарушен п. 5 ФСО № 3. Расчет вносимых корректировок на местоположение, тип объекта в рамках сравнительного подхода и на условия рынка, этаж расположения в рамках доходного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л.А. (далее — Справочник оценщика); портал «Стат-Риэлт»), содержащих сведения, полученные на других рынках. Значения указанного Справочника являются усредненными и отображают мнение экспертов из многих городов России, а, следовательно, иллюстрируют общее состояние рынков недвижимости в целом по всей стране и не учитывают в полной мере характеристики и специфику рынка недвижимости именно в Санкт-Петербурге. 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 соответствующих разделах Отчета представлено не было. Возможность применения источников информации для рынка Санкт-Петербурга в случае использования усредненных сведений по России в Отчете не проанализирована. Доступные аналогичные данные по местному рынку не

	использованы и не упомянуты. Диапазон цен объектов-аналогов после проведения корректировок в рамках сравнительного подхода составляет 58%, что еще раз показывает некорректность подбора объектов-аналогов, либо недостаточность проводимых корректировок (нарушен п. 10 ФСО № 1 и пп. «б» п. 22 ФСО №7)
Рыночная стоимость, руб.	538291000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	43598.32
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	31.41%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская