



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)**

12.11.2019

№ 257

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 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	Иванова Александра Александровна – ведущий специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации

Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
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	Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга 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	Открытое акционерное общество «Центральное проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения»
Полное наименование юридического лица	Открытое акционерное общество «Центральное проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения»
Сокращенное наименование юридического лица	ОАО «ЦПКБХМ»
ОГРН	1027810292597
Место нахождения	ул. Бумажная, дом 15, литера А,

юридического лица	г. Санкт-Петербург, 190020
Представитель заявителя	Пушкарева Людмила Олеговна – представитель ОАО «ЦПКБХМ» по доверенности от 12.09.2019
Представители оценочной организации, выполнившие отчет об определении рыночной стоимости	Кузнецов Дмитрий Дмитриевич, Нажиганова Дарья Анатольевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0008007:1302
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Бумажная улица, дом 15, литера А
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	117887241.29
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	20413.73
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН Выписка из ЕГРН от 18.10.2019 №78/201/19-691290, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 04.12.2012 № 78-АЖ 751944
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 01.10.2019 № 069-05/19-рп1 (02)
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Расчет рыночной стоимости объекта на базе удельных показателей восстановительной стоимости (УПВС) 1969 года изъят из новой версии отчета, как утверждает оценщик, по рекомендации Комиссии по оспариванию от 17.09.2019 г. Однако, в Замечаниях указывалось лишь на некорректный выбор аналога с дальнейшим некорректным пересчетом стоимости, что не предполагает исключение данного

расчета из отчета. Таким образом, оценщик неверно трактовал Замечание относительно расчета величины затрат на воспроизводство улучшений с применением данных сборника УПВС 1969. В новой версии отчета не представлена копия объявления объекта-аналога по типовому проекту, используемого в расчетах. Также не приведен шифр проекта, что существенно затруднило поиск паспорта проекта на сайте Минстроя РФ. Изменение подхода к расчету функционального износа, связанного, по мнению оценщика, с наличием у объекта-аналога по типовому проекту системы центрального кондиционирования воздуха, кровли из металлочерепицы, монолитной фундаментной ж/б плиты, качественной наружной и внутренней отделки и др., привело к необходимости проверки характеристик объекта-аналога, приведенных в Паспорте проекта. В таблице 11.7 на стр. 90-91 отчета представлены данные типового проекта. При этом в разделе таблицы, касающейся стоимости в базовых ценах 01.01.2001, указаны неверные значения общей сметной стоимости (верное значение – 41 311,04) и стоимости строительно-монтажных работ (верное значение – 26 794,5). Физический износ таких короткоживущих элементов как «отделка», «полы» — принят в отчете на основании экспертного мнения в размере 72%, «проемы» - 20%, «водоснабжение и канализация», «отопление», «электроснабжение», «слаботочные системы» — 63% (таблица 11.5, стр. 86). При этом физический износ всех короткоживущих элементов, определенный методом эффективного возраста, составляет 80% (стр. 86 отчета), что не соответствует фотоматериалам,

представленным в отчете, согласно которым большинство помещений оцениваемого здания не нуждается в замене указанных короткоживущих элементов. Физический износ здания для 4-х аналогов из справочника УПСС-2016, определенный методом эффективного возраста и используемый в расчетах, составляет от 57% до 63%, что соответствует плохому состоянию здания согласно «Шкале экспертных оценок технического состояния зданий» (стр. 18 отчета) и противоречит выводам оценщиков об удовлетворительном состоянии оцениваемого здания (стр. 4, 17, 18, 63, 64 отчета). При этом выбор исходных данных для расчета физического износа указанным методом не обоснован и основывается исключительно на предположении оценщиков (стр. 87 отчета). Таким образом, величина физического износа, определенная экспертным методом (49,2%) существенно отличается от значений физического износа, рассчитанных методом эффективного возраста (от 57% до 63%). При определении стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода величина физического износа в четырех методах, основанных на показателях КО-ИНВЕСТ, составляет от 57% до 63% (стр. 81 отчета), а в методе типового проекта и методе НЦС используется физический износ, равный 49,2%. По логике оценщиков, объект оценки имеет различную величину физического износа в зависимости от применяемого метода расчета стоимости замещения, что соответствует в первом случае — плохому, а во втором — удовлетворительному состоянию оцениваемого здания (согласно «Шкале экспертных оценок технического состояния зданий» (стр. 18 отчета)). Таким

образом, нарушен п. 5 ФСО № 3 (содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов). Сравнение технико-экономических показателей объекта оценки с объектом-аналогом из другого сегмента офисной недвижимости — современным бизнес-центром класса А — с целью обоснования функционального устаревания, обусловленного излишней высотой помещений объекта оценки («сверхулучшениями»), не обосновано. Нарушение 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». При этом в отчете не обосновано, почему именно выбранный объект-аналог (административно-офисное здание со встроенно-пристроенным многоярусным паркингом и постом технического обслуживания автомобилей) является типовым по объемно-планировочным параметрам для рынка объектов офисной недвижимости. Кроме того, согласно данным Технического паспорта, высота помещений оцениваемого здания является типичной для сегмента рынка офисной недвижимости: высота 1 этажа составляет 4,2 м; высота типового этажа — 3,4 м (высота со 2 по 9 этаж — 27,3 м). Согласно данным, имеющимся в распоряжении СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА», без учета толщины перекрытий высота 1 этажа выбранного объекта-аналога составляет 4,6 м, высота типового этажа — 3,1 м, что соответствует объекту оценки. Условная высота помещений объекта-аналога бизнес-

центра класса А – 4,06 м (стр. 88 отчета), условная высота объекта-аналога из «типового проекта» - 4,76 м. Условная расчетная высота объекта оценки - 3,8 м, что свидетельствует о занижении расчетного объема объекта оценки и, как следствие, приводит к занижению стоимости замещения. Таким образом, при проведении оценки объекта затратным подходом строительный объем и высота оцениваемого здания необоснованно приняты на основании расчетов оценщиков, а не по данным технической документации на объект оценки (стр. 81 отчета). Кроме того, в расчетной таблице на стр. 81 отчета указана высота объекта оценки 3,25 м, при строительном объеме 21 929,3 куб. м, тогда как на стр. 89 отчета, условная высота объекта оценки составляет 3,8 м при том же значении строительного объема. Нарушен п. 5 ФСО № 3 (содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов). Функциональный износ, связанный с наличием у объекта-аналога по типовому проекту системы центрального кондиционирования воздуха, кровли из металлочерепицы, монолитной фундаментной ж/б плиты, качественной наружной и внутренней отделки и др., принят оценщиками экспертно на уровне 10% с учетом принципа осторожности, без какого-либо расчетного обоснования (стр. 92 отчета). Кроме того, в расчетной таблице на стр. 92 отчета применяется показатель сметной стоимости строительно-монтажных работ по типовому проекту без учета стоимости оборудования, к которому, согласно

	<p>Паспорту проекта (см. приложение) относится система центрального кондиционирования воздуха, учитываемая при расчете функционального износа. Таким образом, расчет функционального износа нельзя признать достоверным. Нарушен 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 (при наличии рыночной информации). Нарушен п. 5 ФСО № 3 (информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена).</p>
Рыночная стоимость, руб.	101500000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	17576.06
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	13.90%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 1 (Паничкина Н.Е.); Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская