



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)**

03.12.2019

№ 267

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 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   | 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   | Акционерное общество «Сельскохозяйственное селекционно-производственное объединение «СОРТСЕМОВОЦ»   |
| Полное наименование юридического лица   | Акционерное общество «Сельскохозяйственное селекционно-производственное объединение «СОРТСЕМОВОЦ»   |
| Сокращенное наименование  | АО «Сельскохозяйственное селекционно-производственное объединение   |

|   |  |
|---|--|
| юридического лица   | «СОРТСЕМОВОЦ»  |
| ОГРН  | 1027801552756  |
| Место нахождения юридического лица  | 1-й Верхний переулок, дом 8, г. Санкт-Петербург, 194292  |
| Кадастровый номер объекта недвижимости  | 78:36:0005572:3013   |
| Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости   | г. Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок, дом 8, литера А  |
| Вид объекта недвижимости  | нежилое здание   |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 145803451.84   |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м   | 24453.00   |
| Основания подачи заявления об оспаривании   | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости   |
| Документы, предоставленные заявителем   | Выписка из ЕГРН от 22.10.2019 № 78/201/19-700108, Свидетельство от 23.01.2003 № 78-ВЛ 653718   |
| Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости   | От 03.10.2019 № 73   |
| Дата определения рыночной стоимости   | 01.01.2018   |
| Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости | Согласно представленным в отчете фотографиям (стр. 86) и открытым источникам (официальный сайт «Дом семян», фотографиям Google) конструктив здания был изменен: к торцевому фасаду здания была осуществлена пристройка, в которой находится магазин по продаже семян (см. Рис. 1, 2). В результате исправления данного замечания оценщиком приложены поэтажные планы здания (стр. 14-16) и указано, что надстройки, расположенные над 4 этажом, и являются пристройками. Данное утверждение неверно, а приложенные документы доказывают отсутствие в них произошедших изменений объекта за |

период изготовления данных документов до даты оценки. Исходя из представленного плана надстройки видно, что они не выходят за очерченный на плане контур здания, а находятся в нем. В исправленной версии отчета не приложена Ведомость помещений и их площадей, согласно которой магазин площадью 19,3 кв. м расположен на втором этаже. Расчет количества офисных, складских и торговых площадей в отчете ведется исходя из технической документации, которая не отражает фактический состав и распределение площадей по функциям. Данное обстоятельство оказывает непосредственное влияние на позиционирование объекта, а, следовательно, на итоговый результат оценки (нарушение п. 8 ж ФСО №3, п. 8 ФСО №7). Представленная техническая документация (Технический паспорт составлен по состоянию на 21.07.2010 года, поэтажные планы от 13.05.2002) не включают площади пристроек, произведенных изменений после пристройки указанных площадей. Таким образом, в отчете не содержится актуальная и достаточная информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (нарушение п. 5, п. 10 ФСО №3). Без обоснования оценщиком изменен аналог, использованный в рамках затратного подхода. В текущей версии отчета использовано здание «Лукохранилища», что не соответствует объекту оценки – многофункциональному административно-складскому зданию с магазином. Кроме того, выбранный аналог по объему здания до 3000 куб. м (стр. 47) не соответствует по данному показателю объекту оценки более чем в 8 раз: объем объекта оценки согласно Техническому паспорту от 21.07.2010 года

составляет 25 466 куб. м (без учета пристроек). Выбор данного аналога приводит к занижению результата оценки в рамках затратного подхода. При определении прибыли предпринимателя оценщик пользуется данными справочника оценщика недвижимости-2017 под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», что является неоправданным, поскольку не содержит данные опрашиваемых экспертов из Санкт-Петербурга с учетом особенностей рынка недвижимости по данному городу. Справочник содержит мнения 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 участников опроса. 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. Согласно описанию земельного участка (табл. 6, стр. 16) разрешенное использования – для размещения объектов торговли. Однако аналоги выбраны оценщиком под промышленную застройку. Корректировки также применены для участков промышленного назначения (нарушение п. 22 б ФСО №7). В данной версии отчета копии интернет-страниц аналогов не

приложены, однако следует отметить, что аналоги не менялись (нарушение п. 11 ФСО №7). В текущей версии отчета корректировка на инженерную обеспеченность без обоснований исключена, хотя аналоги отличаются по данному фактору. Согласно данным объявления, представленного в первой версии отчета, у аналога №1 имеются технические условия на подключение основных коммуникаций, тогда как в расчете оценщик без обоснования принимает данный участок полностью инженерно обеспеченным. Оцениваемое здание является многофункциональным объектом с магазином, офисными и складскими функциями. В качестве аналогов были подобраны производственно-складские объекты с вспомогательной офисной функцией (аналог № 1: 1470 кв. м – офис, 7000 кв. м – склад, аналог № 2 – автосалон с зоной СТО, аналог №3: 500 кв. м – офис, 3000 кв. м – склад/производство), при этом торговая функция при подборе аналогов никак не учтена (нарушение п. 22 б ФСО №7) (стр. 52 отчета). Корректировки на торг, физическое состояние, состояние отделки (стр. 52 отчета) проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» 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. Без пояснений состояние отделки офисной части объекта оценки и магазина приняты оценщиком как «удовлетворительное». Представленные фотографии в отчете позволяют сделать вывод о том, что ремонт внутренней отделки офисной части и магазина был произведен, состояние можно определить, как хорошее; складские помещения требуют ремонта (нарушение п. 5 ФСО №3) (стр. 66). Классификация состояния отделки помещений отсутствует, что не позволяет определить критерии присвоенных градаций состояний. Потенциальный валовый доход рассчитан оценщиком только на основе арендных платежей складских объектов (нарушение п. 22 б ФСО №7), что приводит к занижению доходов. В расчетах не учтена «многофункциональность» здания, а именно доход от магазина и офисной части. Кроме того, на доходность объекта влияет ошибочное распределение площадей по функциям по данным неактуальных документов технической инвентаризации (стр. 70). Некорректное функциональное деление площадей объекта оценки, которое отличается от фактического, также непосредственно оказывает влияние на итоговый результат оценки. Аналогично замечанию № 4,8 корректировки на торг, физическое состояние, состояние отделки, общую площадь (стр. 72-73 отчета)

|  |  |
|--|--|
|  | <p>проведены с использованием данных из «Справочника оценщика недвижимости-2017, не учитывающего в полной мере характеристики и специфику рынка объекта оценки именно в Санкт-Петербурге. Кроме того, нарушен п. 13 ФСО № 3. Оценщиком необоснованно уменьшена полученная арендная ставка на величину НДС (стр. 73), т.к. не во всех объявлениях содержится информация о включении налога в арендную ставку (нарушение п. 5 ФСО №3). Без пояснений состояние отделки офисной части объекта оценки и магазина приняты оценщиком как «удовлетворительное» Представленные фотографии в отчете позволяют сделать вывод о том, что ремонт внутренней отделки офисной части и магазина был произведен, состояние можно определить, как хорошее; складские помещения требуют ремонта (нарушение п. 5 ФСО №3) (стр. 76). Фотографии магазина отсутствуют. Классификация состояния отделки помещений отсутствует, что не позволяет определить критерии присвоенных градаций состояний</p> |
| Рыночная стоимость, руб.                           | 108444269.00   |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м                     | 18187.41   |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | 25.62%   |
| Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии  | Отсутствует  |
| Результат голосования                              | За – 0;<br>Против – 6 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)  |
| Решение, принятое членами Комиссии                 | Отклонить заявление  |

**Председатель Комиссии**

Д.В. Тикунова,  
(812) 241-55-10

**К.А. Кононевская**