



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

№ 269

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	Юсупов Руслан Рустемович
Место нахождения заявителя	
Представитель заявителя	
Представитель оценочной организации, выполнившей отчет об определении рыночной стоимости	

Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001231:2331
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Казанская, д 22, литера А, пом 9-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	13747584.85
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	215479.39
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/201/19-496918, Выписка из ЕГРН от 30.05.2019
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 31.10.2019 № 0915ДС-10/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В новой версии отчета об оценке оценщиком были заменены объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, при этом на предыдущем заседании комиссии к составу выбранных оценщиком аналогов замечаний не было. По своему местоположению новые объекты-аналоги не являются более близкими к объекту оценки (см. Приложении), чем в предыдущей версии отчета, а также имеют большее различие по фактору общей площади, что не объясняет целесообразность замены объектов-аналогов. Не устранено замечание относительно последовательности проведения корректировок по первой и второй группе элементов сравнения, а также по поводу использования для определения значения корректировок на торг (10%) и этаж расположения (18%)

данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 (далее – Справочник Лейфера). Указанные на стр. 45 отчета об оценке пояснения, что «значение коэффициентов бралось из таблицы с усредненными показателями по городам России, так как не определен коэффициент для Санкт-Петербурга», не является обоснованием возможности использования этих данных в отчете. 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 в аналитическом разделе отчета представлено не было. В ходе устранения замечания относительно отсутствия в расчетах корректировки по фактору местоположения оценщиком введена новая корректировка на расположение объектов-аналогов относительно «Золотого треугольника» Санкт-Петербурга. Однако значение данной корректировки, равное 13% для аналогов, которые расположены за пределами границ «Золотого треугольника», относительно объекта оценки, расположенного в его границах, принято оценщиком по Справочнику Лейфера. Оценщик ссылается на таблицу значений территориальных коэффициентов, усредненных по городам России (стр. 47). Территория «Золотого треугольника» является исключительной особенностью Санкт-Петербурга, что не позволяет оценить различие ценового уровня объектов недвижимости на

основании данных о соотношении цен центров административных районов других городов России. Также оценщиком никак не анализируется степень удаленности объектов-аналогов от границ «Золотого треугольника»; таким образом, не обоснованно установлена корректировка для объекта-аналога № 1 (удаленному от объекта оценки на 1,1 км), установлена такой же, как и для объекта-аналога № 2 (удаленного от объекта оценки на 3,3 км, т.е. в 3 раза дальше). При проведении корректировки на местоположение для объектов торговой функции использования наиболее весомыми являются удаленность от метро, интенсивность пешеходного потока, транспортная доступность, локальное окружение и т.д., что оценщиком так и не было проанализировано в отчете. Замечание не устранено. Использование в расчете нового состава рыночных объектов-аналогов привело к необходимости введения в расчет дополнительной корректировки на площадь, которая не применялась в предыдущей версии отчета. Значение корректировки также принято по данным Справочника Лейфера. Замечание аналогично п. 2. В ходе устранения замечаний относительно отсутствия обоснованного расчета рыночной ставки аренды за объект оценки, оценщиком подобрано 6 объектов-аналогов и проведен расчет методом сравнительного подхода. При этом к проведенному расчету имеется целый ряд замечаний. В расчетной таблице на стр. 57 оценщик проводит корректировку по фактору «масштаб», которая ранее названа в тексте корректировкой на площадь (стр. 56). Также в таблице проводится корректировка на фактор «условия аренды», который ранее в тексте (стр. 53) назван «скидка на

	торг». Неоднозначное название факторов вводит в заблуждение пользователей отчета. В расчете ставки аренды нарушена последовательность проведения корректировок первой и второй групп элементов сравнения. Замечание аналогично п. 2 замечаний к сравнительному подходу. Для данного расчета также справедливо замечание относительно некорректности использования для определения значения корректировок на торг (8%), на площадь (7%) и на расположение объектов в границах «Золотого треугольника» данных Справочника Лейфера
Рыночная стоимость, руб.	6218000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	97460.82
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	54.77%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; 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



К.А. Кононевская