



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

№ 270

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	
Представитель заявителя	
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:001128:2124
Адрес и (или) место нахождения объекта	Санкт-Петербург, ул Восстания, д 25, литера А, пом 18-Н

недвижимости	
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	6939525.89
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	264867.40
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 08.10.2019 № 78/201/19-666421, Выписка из ЕГРН от 19.08.2019 № 78/001/003/2019-3410
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 05.11.2019 № 19-Н7385
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018.
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В отчете отсутствует описание градаций внутреннего состояния отделки, в результате чего не представляется возможным понять и сопоставить, какое состояние оценщик квалифицирует как «хорошее» (стр. 18 отчета) применительно к объекту оценки и объектам-аналогам в сравнительном подходе №№ 3, 4 и 5, «удовлетворительное» - в отношении объектов-аналогов в сравнительном подходе №№ 1, 2 и в отношении объектов-аналогов при определении величины арендной ставки в доходном подходе (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 52-57 отчета представлен обзор коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на 2015 год-1 квартал 2016 года, на стр. 57-62 отчета – обзор рынка Street-retail Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2017 года, на стр. 62-67 – обзор рынка офисных помещений бизнес-центров Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2017 года, на стр. 67-73 отчета представлен анализ коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2018 года.

Стоит отметить, что согласно анализу наиболее эффективного использования, объектом оценки является встроенное помещение, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома, торгово-офисного назначения, с датой оценки 01.01.2018. Таким образом, представленный анализ рынка не соответствует рынку объекта оценки ни по сегменту, ни по периоду анализируемой информации, нарушая тем самым п. 10 и п. 11 ФСО № 7. В анализе рынка на стр. 57 отчета указан перечень ценообразующих факторов для встроенных помещений торгового назначения, а также веса этих факторов согласно исследованиям ГУП «ГУИОН», в то же время представленный анализ рынка выполнен с упором на рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга, а при проведении корректировок оценщик использует корректировки характерные исключительно для встроенных помещений офисного назначения (нарушение п. 5 ФСО № 3 и п. 11 ФСО № 7). На стр. 73 отчета указан диапазон цен сделок на коммерческие объекты 29 621-155 694 руб./кв. м, в данный диапазон включены как встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания, образующие нижнюю границу указанного диапазона. Изложение информации подобным образом вводит пользователей отчета в заблуждение и не дает представления о диапазоне цен объектов, аналогичных объекту оценки (нарушение п. 5 ФСО № 3 и пп. «в» п. 11 ФСО № 7). На стр. 73 отчета содержатся выводы, сделанные по итогам анализа рынка, однако большая часть информации, содержащейся в выводах, (например, размер ставки капитализации, средние размеры помещения, операционные расходы, сроки аренды и т.д.) отсутствует в анализе (стр. 52-73 отчета), что является

нарушением п. 5 ФСО № 3 и пп. «д» п. 11 ФСО № 7. При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке, представлено описание только 5 отобранных объектов-аналогов (стр. 81-82 отчета), тогда как рынок встроенных помещений в многоквартирных домах Санкт-Петербурга достаточно развит. Также отсутствуют правила отбора объектов-аналогов. Таким образом, в отчете отсутствует описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов (нарушение пп. «в» п. 22 ФСО № 7) (аналогично при определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода). Объект-аналог № 4, использованный в сравнительном подходе, реализован по условиям конкурса, в которые входит проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разделом 2 «Требования к сохранению объекта культурного наследия» охранного обязательства, что оценщик также не учел при проведении корректировок по первой группе элементов сравнения (нарушение пп. «е» п. 22 ФСО № 7). Информация об объекте-аналоге № 3, использованная в расчетах, не соответствует данным, указанным на сайте Фонда имущества Санкт-Петербурга. Согласно отчету об оценке об определении рыночной стоимости объекта-аналога № 3, выдержка которого также представлена на сайте Фонда имущества Санкт-Петербурга, состояние помещения – удовлетворительное (что подтверждается фотографиями объекта на стр. 153-163 отчета), в таблице на стр. 82-83 состояние обозначено как «хорошее»; глубина залегания подвала – 1,8-1,6 м, в расчетной таблице оценщик использует характеристику объекта – «подвал» и

применяет коэффициент этажа характерный для «подвал с заглублением до 1,5 м включительно». На стр. 126 представлена копия интернет страницы с объявлением о продаже объекта-аналога № 5, в объявлении как возможное использование значатся: проживание, гостиничный бизнес, склад, салон, офис, также в объявлении содержатся фотографии объекта-аналога № 5, однако представленная копия страницы ненадлежащего качества – фотографии объекта не загружены и отображаются некорректно, ссылка на стр. 82 отчета нерабочая. В объявлении о продаже объекта-аналога № 5 отсутствует информация о заглублении цокольного этажа, иных сведений об объекте не представлено, в расчетной таблице оценщик необоснованно использует коэффициент характерный для «цокольный этаж с заглублением до 0,5 м». Нарушение п. 5 ФСО № 3, так как использование оценщиком информации таким образом вводит пользователя отчета в заблуждение. На стр. 83 отчета оценщик вводит корректировку на наличие НДС в цене объекта. Оценщик утверждает, что цены сделок (объекты-аналоги №№ 1-4), утвержденные по результатам торгов, не содержат в своей стоимости НДС, а объект-аналог № 5 является предложением о продаже, в стоимость которого включен НДС. Данное утверждение не обосновано, так как в объявлении о продаже не указан ни собственник объекта (физическое/юридическое лицо), ни система налогообложения собственника. В расчетной таблице (стр. 88-89 отчета) оценщик к цене предложения объектов-аналогов №№ 1-4 прибавляет НДС (18%), однако дальнейшие расчеты проводит по нескорректированной стоимости, а после

получения итоговой стоимости объекта оценки отнимает 18%, итоговое же значение стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода представлено с учетом НДС. Подобное представление информации вводит в заблуждение пользователей отчета, а также позволяет неоднозначно толковать полученные результаты (нарушение п. 5 ФСО № 3). Кроме того, рыночная стоимость объекта оценки определяет наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден при его реализации. В письме Министерства финансов Российской Федерации и Федеральной налоговой службы от 26 апреля 2018 года № БС-4-21/8060 со ссылкой на позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в определении от 15 февраля 2018 года № 5-КГ17-258, разъяснено, что само по себе определение рыночной стоимости объекта в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект обложения налогом на добавленную стоимость. На стр. 83-84 отчета оценщик вводит корректировку на торг согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А. Лейфера. 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, оценщик ссылается на анализ рынка объекта оценки, согласно которому скидка на торг для нежилых помещений универсального назначения составляет от 0% до 25%. В анализе рынка на стр. 74 отчета приведен диапазон в размере значений уторговывания 2%-20%, источник информации – консультации с представителями агентств недвижимости и представителями собственников, что также является экспертным мнением, а не рыночными данными. Кроме того, скидка на торг в расчете принимается равной 18,2% как среднее значение доверительного интервала для неактивного рынка для объектов недвижимости, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса. Во-первых, оценщик в отчете неоднократно пишет о том, что рынок объекта оценки хорошо развит, во-вторых, даже в приведенной таблице есть информация для офисно-торговых объектов свободного назначения (диапазон от 15,6% до 17,1%, среднее значение 16,4%), то есть для объектов, аналогичных объекту оценки. Корректировки по второй группе элементов сравнения выполненные на основании Модели определения арендной платы за объекты нежилого фонда (встроенные помещения), методом массовой оценки за 1 квартал 2017 г. В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость права собственности, таким образом, использование данной методики в сравнительном подходе некорректно. На стр. 84-85 отчета представлено описание корректировки на

общую площадь помещений, при воспроизведении расчетов размеры корректировок объектов-аналогов получаются отличными от определенных оценщиком. Так, например, размер корректировки для объекта-аналога № 1 площадью 77,9 кв. м при использовании указанных на стр. 85 отчета расчетных коэффициентов для офисной функции должен составлять 11,84%, оценщик же определил корректировку в размере 5%. На стр. 87 отчета оценщик описывает корректировку на наличие дополнительных улучшений, отказываясь от проведения корректировки по данному фактору, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. В расчетной таблице на стр. 88-90 отчета указано, что у объекта оценки, так же как у всех объектов-аналогов, есть «система контроля доступа, видеонаблюдение, пожарная сигнализация, установка радиационного контроля, телефон, интернет и т.д.». Описание объекта оценки согласно данным факторам в отчете отсутствует, так же, как и информация о наличии/отсутствии таких улучшений у объектов-аналогов (нарушение п. 5 ФСО № 3) (аналогично при определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода). В помещении объекта-аналога № 1 расположен ввод центрального водоснабжения в здание с отключающей задвижкой, обслуживающий дом, (стр. 210 отчета) то есть собственник обязан обеспечить свободный доступ в помещение 24 часа в сутки, что является существенным обременением для пользователей помещения. Данный факт не был учтен при проведении корректировок. На стр. 94 отчета представлено описание корректировки на общую площадь помещений со ссылкой на описание

корректировки в сравнительном подходе, при воспроизведении расчетов размеры корректировок объектов-аналогов получаются отличными от определенных оценщиком. Кроме того, оценщик при расчете корректировки на площадь необоснованно округляет площади объектов-аналогов до целых чисел. Объект оценки определен как универсальное помещение торгово-офисного назначения, однако оценщик подбирает объекты-аналоги с возможным исключительно офисным назначением, без торгового потенциала (корректировка по данному фактору отсутствует). Стоит отметить, что согласно фотографиям, представленным в том числе на сайте Фонда имущества Санкт-Петербурга, фактически объекты-аналоги №№ 1, 2 используются под жилую функцию, что видно по фотографиям объектов (стр. 213-214, 223-225 отчета). В таблице с краткой характеристикой объектов-аналогов (стр. 92 отчета) этаж расположения объекта-аналога № 4 указан как «цоколь/полуподвал», подобная информация отсутствует на сайте Фонда имущества Санкт-Петербурга, в расчетах используется коэффициент, характерный для «цокольный этаж с заглублением до 0,5 м», корректировка 0%, дополнительные пояснения в отчете отсутствуют. В сравнительном подходе использован объект-аналог № 4, расположенный в том же доме, заглубление цоколя указано как 0,9 м. Таким образом, оценщиком не учтена повышающая корректировка в отношении объекта в размере 23%. На стр. 95 отчета указано, что объект оценки и объекты-аналоги находятся в одинаковом состоянии, корректировка не применялась. В таблице с краткой характеристикой объектов-аналогов (стр. 92 отчета) и в таблице с расчетом ставки арендной платы

состояние объектов-аналогов указано как «удовлетворительное», в отношении объектов-аналогов проведена корректировка в размере 12%. В таблице «Расчет валового дохода» на стр. 97 отчета в строке «Арендная ставка, руб./кв. м в год (с НДС)» указана арендная ставка без НДС. Представление информации подобным образом вводит пользователей отчета в заблуждение и позволяет неоднозначно толковать полученные результаты (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 98 отчета указано, что «по данным страховых компаний (СК «Ингосстрах», «Ренессанс страхование», ООО «Гарантия», «Росгосстрах», «РЕСО-гарантия» и др.), оказывающих услуги по страхованию коммерческой недвижимости (риски пожара, разрушения здания, потопа, повреждения недвижимости из-за воздействия разнообразных стихийных бедствий, а также от противоправных действий третьих лиц) было выяснено, что, в среднем, услуги по страхованию составляют 0,1-1% от стоимости объекта». Однако информация, подтверждающая данные сведения отсутствует в отчете (нарушение п. 5 ФСО № 3). При расчете налога на имущество оценщик использует ставку равную 2,2%, что некорректно. Собственником помещения является физическое лицо, согласно ст. 3 Закона Санкт-Петербурга от 26.11.2014 № 643-109 «О налоге на имущество физических лиц в Санкт-Петербурге» (принят ЗС СПб 26.11.2014) ставка налога для нежилых помещений, не включенных в перечень объектов недвижимого имущества, определяемый в соответствии с п. 7 ст. 378.2 НК РФ, а также объектов налогообложения, предусмотренных в абз. 2 п. 10 ст. 378.2 НК РФ, составляет 0,1%. Кроме того, рыночная (кадастровая)

стоимость недвижимого имущества не должна зависеть от вида налогово-правового статуса налогоплательщика (физическое/ юридическое лицо). Представленное описание определения безрисковой ставки (стр. 99 отчета) не позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения величины безрисковой ставки (отсутствует дата по состоянию, на которую взяты показатели, а также срок погашения облигаций) (нарушение пп. «и» п. 8 и п. 11 ФСО № 3). На стр. 99-100 приведено описание затрат на проведение ремонта. Стоит отметить, что на сайтах компаний «Expert-Rem», «SV Групп», ООО «Ремэль», «ЭКСПЕРТ», «Прованс» и «Арлекс» отсутствует информация, приведенная на стр. 99-100 Отчета в таблице «Затраты на проведение ремонта». Сайт компании «Ле квартир» не открывается по приведенной ссылке. Более того, большая часть компаний, данные которых использованы при определении затрат на проведение ремонта, специализируется исключительно на ремонте квартир. В отчете также отсутствуют копии интернет страниц, подтверждающие использованную в расчетах информацию с датой ее подготовки, что является нарушением п. 5 и п. 11 ФСО № 3. Кроме того, на стр. 100 отчета оценщик отмечает, что стоимость материалов по данным опроса компаний составляет 50%-100% стоимости работ, что не подтверждается информацией в отчете, а также отсутствует анализ результатов, полученных по итогам экспертного опроса, на соответствие рыночным данным (нарушение п. 13 ФСО № 3). В тексте на стр. 100 отчета указано, что «приняты следующие показатели расходов на текущий ремонт: стоимость косметических ремонтных работ 1 м² офисной

недвижимости, составила в среднем 2 188 руб., с учетом НДС (50% от стоимости ремонта от разницы между стандарт классом и эконом классом), с учетом стоимости строительных материалов, поскольку стоимость на поддержание ремонта несколько ниже, чем на проведение ремонта впервые». В таблице «Затраты на проведение ремонта» среднее значение стоимости ремонтных работ для косметического ремонта указано как 2 600, для ремонта класса «стандарт» - 4 100. Логика определения средних величин не ясна, так как в таблице в строках значения указаны и в виде конкретной величины, и в качестве диапазонов с определенными границами, и в качестве нижних границ диапазонов (нарушение пп. «и» п. 8 ФСО № 3). В таблице «Затраты на проведение ремонта с учетом стоимости материалов» для эконом класса указана величина 4 550, для стандарт класса - 7 175. Таким образом, исходя из приведенного выше описания расчета величины затрат, расходы на ремонт должны составить: $(7\,175 - 4\,550) * 50\% = 1\,312,5$ руб./кв. м с учетом НДС. В таблице «Расходы на замещение для объекта оценки» (стр. 100 отчета) в графе «затраты на проведение косметического ремонта, руб./кв. м» значится 2 225. Представление информации подобным образом вводит пользователей отчета в заблуждение и позволяет неоднозначно толковать полученные результаты (нарушение п. 5 ФСО № 3), кроме того описание определения затрат на проведение ремонта не позволяет понять логику процесса вышеуказанной величины (нарушение пп. «и» п. 8 ФСО № 3). На стр. 99 приведена формула для расчета величины фактора фонда возмещения, при проверки данной величины была выявлена арифметическая ошибка, допущенная

	оценщиком. Так фактор фонда возмещения, согласно указанной формуле, должен составлять $0,1135 = 7.59\% / ((1+7.59\%)^7 - 1)$, в таблице «Расходы на замещение для объекта оценки (стр. 100 отчета) фактор фонда возмещения равен 0,1425. На стр. 103 отчета к величине определенной рыночной стоимости оценщик прибавляет НДС 18%. Арендная ставка объекта оценки определялась и использовалась в дальнейших расчетах без учета НДС, затраты на замещение оценщик определял с учетом НДС. Кроме того, учитывая цель оценки «оспаривание кадастровой стоимости», определение величине некорректны рыночной стоимости с НДС неверно, так как кадастровая стоимость определяется без учета НДС
Рыночная стоимость, руб.	1924000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	73435.11
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	72.27%
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