



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

№ 272

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	Общество с ограниченной ответственностью «Мир охоты»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Мир охоты»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Мир охоты»
ОГРН	1032307149764
Место нахождения юридического лица	ул. Уральская, дом 99, литера И, пом. 3, Краснодарский край, г. Краснодар, 350080

Представитель муниципального образования, на территории которого расположен объект недвижимости	Никифоров Алексей Николаевич
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:10:0520901:1062
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, Гражданский пр-кт , д 39, литера А, пом 4-Н,5-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	103651262.14
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	41208.31
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 28.10.2019 № 78/201/19-710334, Выписка из ЕГРН от 25.10.2019 №78/001/003/2019-35325
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 24.09.2019 № ЮКО-19/008
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	На стр. 10 отчета в разделе «Описание объекта оценки» оценщик описывает объект оценки как торговые и подсобные помещения, отмечая, что на момент оценки объект эксплуатировался компанией ООО «Мир охоты», занимающейся торговлей непродовольственными товарами. При анализе наиболее эффективного использования (стр. 19 отчета) объекта оценки оценщик делает вывод, что наиболее эффективно будет использовать оцениваемый объект в качестве торговых помещений согласно текущему использованию. При определении сегмента рынка объекта оценки оценщик определяет, как торговую недвижимость, вид —

помещения микрорайонного торгового центра (стр. 23 отчета). Однако при проведении расчетов в графе функциональное назначение (стр. 56, 73 отчета) у объекта оценки так же, как и у всех объектов-аналогов, использованных в сравнительном подходе, значится «торгово-офисное». 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). В отчете отсутствует описание градаций внутреннего состояния отделки, в результате чего не представляется возможным понять какое состояние оценщик квалифицирует как «хорошее» и «отделка класса стандарт» (стр. 10 отчета) применительно к объекту оценки, и в отношении объектов-аналогов в сравнительном и доходном подходах (нарушение п. 5 ФСО № 3). Анализ рынка объекта оценки выполнен с нарушением п. 10 и пп. «г» п.11 ФСО № 7. В отчете отсутствует анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов. В разделе «Анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» оценщик устанавливает диапазоны корректировок в зависимости от различных факторов для коммерческой недвижимости и для земельных участков с разрешенным использованием под офисно-торговую застройку согласно консультаций с продавцами подобных объектов

недвижимости. Нарушен пп. «в» п. 22 ФСО № 7, так как в отчете отсутствуют правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода и при определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода. Объектом оценки является нежилое помещение торгового назначения, расположенное в торговом центре микрорайонного масштаба. В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода оценщик подбирает отдельно стоящие здания, продающиеся с земельными участками, в таблице на стр. 56 отчета функциональное назначение всех объектов указано как «торгово-офисное». Объект-аналог № 1, согласно копии объявления о продаже на стр. 95 отчета, представляет собой культурно-деловой центр, по состоянию на 2016, согласно Яндекс картам, в здании располагался Yamaha-центр – дилер по продаже и обслуживанию товаров торговой марки. В объявлении указано, что предложение имеет срочность, так как происходит распродажа залогового имущества. Данный факт не был учтен оценщиком при проведении корректировок. Объект-аналог № 2 представляет собой бизнес-центр «Модуль» класса А. Копия объявления на стр. 96 отчета представлена не в полном объеме, ссылки на объявления всех объектов, использованных оценщиком в отчете, не рабочие. Объект-аналог № 3 является административным комплексом «Брандт Моторс» со встроенными торговыми помещениями, на первом этаже которого расположились автосервисы. Таким образом, объекты-аналоги и оцениваемый объект обладают отличающимися характеристиками, определяющими их стоимость (нарушение

п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7). В таблице 30 «Исходные данные для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом» есть ряд расхождений с информацией, указанной в представленных объявлениях о продаже (стр. 95-97 отчета), иных источников информации в отчете не указано, дополнительные пояснения по этому поводу у оценщика отсутствуют (нарушение п. 5 ФСО № 3). Физическое состояние объекта-аналога № 1 указано как «хорошее», в объявлении о продаже – «отличное», информация о состоянии отделки как «отделка класса стандарт» в объявлении отсутствует. Выкопировка фотоматериалов из объявления оценщиком не произведена. Физическое состояние объекта-аналога № 2 в таблице значится как «хорошее», состояние отделки – «отделка класса стандарт», в объявлении написано – «дизайнерский ремонт, евроремонт». Физическое состояние объекта-аналога № 3 в таблице значится как «хорошее», состояние отделки – «отделка класса стандарт», данная информация не указана в объявлении, также отсутствуют фотографии, по которым оценщик мог сделать такой вывод. Скидка на торг (стр. 57 отчета) и корректировки по второй группе элементов сравнения в отношении площади земельных участков, расположенных под объектами, площади объектов, этажности, удаленности от метро (стр. 61-63 отчета), аналогично с доходным подходом в рамках определения арендной ставки на стр. 74, 77-79 отчета, при определении величин процента недозагрузки, операционных расходов, ставки капитализации (стр. 82-83 отчета) проведены с использованием данных из «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» и

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. 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 разделе с анализом рынка объекта оценки (стр. 29-32 отчета) представлено не было. Также стоит отметить, что в отчете отсутствуют копии материалов указанных справочников, что является нарушением п. 11 ФСО № 3. Таким образом, проверить корректность величин примененных коэффициентов не представляется возможным. Исходя из того, что Объект оценки, как и объекты-аналоги, расположен на нескольких этажах здания, для получения величины средневзвешенных коэффициентов, использованных в расчетах, оценщик суммирует произведение удельных весов соответствующего этажа (площадь этажа/общую площадь) на коэффициент, характерный для подвала или 2го этажа и выше из сборника Л.А. Лейфера. В объявлениях о продаже отсутствует

информация о поэтажной площади объектов-аналогов, оценщик считает, что поэтажные площади объектов аналогов одинаковы. Что представляется некорректным. Данное замечание характерно как для расчетов, выполненных в рамках сравнительного подхода (стр. 62-63 отчета), так и при определении величины арендной ставки в рамках доходного подхода (стр. 78 отчета). На стр. 64 отчета оценщик отказывается от корректировки на тип объекта, обосновывая это тем, что «объект оценки имеет отдельную входную группу на первом этаже здания, выделенную долю земельного участка и наибольший удельный показатель в общей площади всего здания, его можно приравнять к отдельно стоящему зданию». Обоснование считаем недостаточным. В отчете отсутствуют копии интернет страниц с объявлениями об аренде объектов-аналогов, приведенные в таблице 44 «Описание объекта оценки и объектов-аналогов» (стр. 73 отчета) ссылки не рабочие. Проверить корректность информации в отношении объектов-аналогов, использованной при проведении расчетов не представляется возможным (нарушение п. 5 и п. 11 ФСО № 3). Объект-аналог № 1, согласно таблице 44 (стр. 73 отчета), расположен в здании по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр-кт, дом 15. В соответствии с данными адресной системы Санкт-Петербурга по указанному адресу расположено множество бывших производственных корпусов, переделанных под административные здания и бизнес-центры. Объект-аналог № 2, согласно таблице 44 (стр. 73 отчета), представляет собой отдельно стоящее здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Красногвардейская площадь,

дом 6А. Указанное здание представляет собой многоквартирный дом. Объект-аналог № 3, расположен по адресу: Санкт-Петербург, Малый пр-кт В.О., дом 57. По указанному адресу также расположено несколько литер, представляющих собой производственные и административные корпуса. Таким образом, объекты-аналоги и оцениваемый объект обладают отличающимися характеристиками, определяющими их стоимость (нарушение п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7) Транспортная доступность общественным транспортом анализируется дважды при проведении корректировки на местоположение и при проведении корректировки на «Удаленность от метро». Местоположение относительно станции метро объекта-аналога № 3 определено некорректно (стр. 73 отчета). Объект-аналог № 3, согласно таблице 44, расположен в 2 км от станции «Площадь Мужества», в то время как расстояние до ближайшей станции метро «Василеостровская» - около 1,5 км, более точно описать местоположение объекта не представляется возможным, так как отсутствует точный адрес с указанием литеры здания. Оценщик при определении корректировки на «Удаленность от метро» использовал коэффициент в отношении всех объектов-аналогов соответствующий нижней границе расширенного интервала. Обоснование отсутствует. Кроме того, объекты-аналоги №№ 1 и 3 расположены в производственных зонах Калининского и Василеостровского районов, где пешеходные потоки минимальны, что не было учтено оценщиком при проведении корректировки на местоположение. Таким образом, объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по местоположению. В таблице 44 на стр.73 этажность объекта-

	аналога № 2 указана как «1 этаж». В расчетной таблице 55 на стр. 80-82 отчета этажность объекта «2 этаж». Представление информации подобным образом вводит пользователей отчета в заблуждение и допускает неоднозначное толкование полученных результатов (нарушение п. 5 ФСО № 3). Кроме того, стоит отметить, что в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости земельного участка площадью 2 179 м ² Оценщик подбирает объекты-аналоги №№ 1 и 2 с видом разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки», объект-аналог № 2 по сути представляет собой единый объект недвижимости – земельный участок с зарегистрированным на нем жилым домом. Таким образом, при определении рыночной стоимости земельного участка нарушается п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7
Рыночная стоимость, руб.	73216000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	29108.26
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	29.36%
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