



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)**

22.10.2019

№ 232

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 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	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения 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	
Место нахождения заявителя	
Представитель заявителя	
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,	215479.39

руб./кв. м	
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 25.09.2019 № 0144ФС-09/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>В новой версии отчета об оценке в ходе устранения замечаний оценщиком заменены объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Оценщиком из общего объема рыночных данных выбраны помещения, соответствующие сегменту рынка объекта оценки, что объясняет их более высокий ценовой уровень относительно предыдущей версии отчета. Однако в новой версии отчета более высокий уровень цен объектов-аналогов оценщик компенсирует более высокими значениями корректировок по тем же факторам, которые были учтены в предыдущей версии отчета. Например, в предыдущей версии отчета корректировка на торг составляла 5%, а в новой версии отчета – 10,2% (стр. 43), корректировка на расположение на первом этаже относительно цоколя составляла в предыдущей версии отчета 2%, а в новой версии отчета – 18% (стр. 44). В новой версии отчета об оценке значения корректировок на торг и на этаж расположения берутся по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая</p>

недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 (далее – Справочник Лейфера). Логика столь существенного изменения значений корректировок в новой версии отчета по сравнению с предыдущим расчетом не обоснована. На дату проведения оценки (01.01.2018) имеются более актуальные рыночные данные, чем сведения по состоянию на 2016 г. Кроме того, информация, приведенная в данном Справочнике, представлена мнением экспертов из многих городов РФ и, следовательно, иллюстрирует общее (усредненное) состояние рынков недвижимости в целом по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка земельных участков именно в Санкт-Петербурге. 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. Замечание относительно отсутствия корректировки по фактору местоположение не устранено. Допущение оценщика о том, что поскольку объект оценки и объекты-аналоги в сопоставимых по социально-экономическому положению районах Санкт-Петербурга, то корректировка на местоположение не требуется, некорректно. Объект оценки имеет существенно более привлекательное местоположение, чем подобранные аналоги: расположен на проходной улице, в окружении большого количества офисных объектов, имеет отдельный с улицы вход.

	<p>Для расчета ПВД от сдачи в аренду объекта оценки оценщик рассчитывает рыночную ставку аренды на основании данных о четырех объектах сравнения (стр. 48). При этом подобранные объекты не сопоставимы по местоположению с объектом оценки, а сведения о каких-либо технических характеристиках помещений, кроме площади, не указаны, корректировки не проводятся. Ставка аренды берется просто как среднее значение. Нарушен п. 5 ФСО № 3. Значение коэффициента недозагрузки арендных площадей, принятое на уровне 12,3% (стр. 49), определено по данным Справочника Лейфера. Замечание относительно применимости усредненного по России значения данного показателя для рынка Санкт-Петербурга аналогично п. 1 Замечаний к сравнительному подходу. Величина операционных расходов в новой версии отчета увеличена с 10% до 17,1%, значение коэффициента капитализации – с 10% до 12,1% также на основании данных Справочника Лейфера. Замечание относительно применимости усредненного по России значения данных показателей для рынка Санкт-Петербурга аналогично п. 1 Замечаний к сравнительному подходу. Замечание относительно необоснованности значений весов результатов, полученных в рамках примененных оценщиком подходов, используемых при проведении процедуры согласования, не устранено</p>
Рыночная стоимость, руб.	6450000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	101097.18
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	53.08%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**



**К.А. Кононевская**

Д.В. Тикунова,  
(812) 241-55-10