



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)**

15.01.2020

№ 336

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 саморегулируемой организации оценщиков | Коробова Наталья Викторовна – член экспертного совета Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков |

| | |
|---|---|
| Представитель саморегулируемой организации оценщиков | Верховский Игорь Владимирович – начальник отдела по контролю за осуществлением оценочной деятельностью членами 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 |
| Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга | Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга земель |
| 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 |
| Заявитель | |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | 78:31:0001128:2124 |
| Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости | Санкт-Петербург, ул Восстания, д 25, литера А, пом 18-Н |
| 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 06.09.2017 |

| | |
|---|---|
| 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 | <p>Обзор рынка аренды встроенных офисных помещений (стр. 55 – 56 отчета) составлен на основании аналитических данных ГУП «ГУИОН» по состоянию на 1 квартал 2016 года и не актуализирован на дату оценки 01.01.2018. Вывод о диапазоне цен сделок на встроенные офисные помещения, полученном на уровне от 29 150,82 до 125 867,2 руб./кв. м, составлен исключительно на анализе цен сделок торгов Фонда имущества. Рассмотренные оценщиком для определения диапазона рыночного уровня цен помещения, сведения о которых приведены в таблице на стр. 61 отчета, на момент продажи находились в неудовлетворительном или удовлетворительном состоянии, чем и обусловлено столь низкие ценовые значения. Таким образом, полученный диапазон цен не отражает реального рыночного уровня цен предложений на сходные с объектом оценки помещения. Диапазон возможных ставок аренды также получен на основании анализа исключительно данных Фонда имущества, что также не отражает рыночного уровня стоимости аренды. Для расчетов в рамках сравнительного подхода оценщиком подобраны 10 объектов-аналогов, из них 8 аналогов – это данные сделок по объектам, проданным на торгах Фонда имущества. Данные помещения на момент продажи находились преимущественно в неудовлетворительном или удовлетворительном состоянии, что обуславливает низкую активность на торгах и продажу по сниженной цене. Также в таблице характеристик объектов-</p> |

аналогов (стр. 72-74 отчета) выявлены несоответствия в отдельных характеристиках помещений. Так, например, объект-аналог № 2 указан как цоколь с отдельным со двора входом, а фактически по данным объявления о продаже он расположен в подвале и имеет вход общий с другим помещением. Нарушен п. 5 ФСО № 3. В расчетах необоснованно отсутствует корректировка на местоположение объектов-аналогов. На стр. 79 отчета оценщик указывает, что все аналоги имеют сопоставимое местоположение, обосновывая этим отсутствие корректировки по данному фактору. Однако объекты-аналоги различаются по удаленности до ближайшей станции метро (объект-аналог № 8 расположен на расстоянии 170 м от ближайшей станции метро, а объект-аналог № 4 – на расстоянии 2,2 км). Также все объекты различаются по интенсивности пешеходных потоков. Таким образом, отсутствие корректировки на местоположение приводит к искажению результатов расчета. Суммарная валовая корректировка по объектам-аналогам достигает 59% (стр. 90 отчета), что свидетельствует об их несопоставимости с объектом оценки. Для определения величины рыночной ставки арендной платы за объект оценки оценщиком использована база данных торгов Фонда имущества (стр. 93-98 отчета). Использование в расчете не рыночных данных о предложении в аренду встроенных помещений, а только данных торгов приводит к искусственному занижению результатов расчета. Корректировка на местоположение объектов сравнения достигает 52,39%, что свидетельствует об их низкой сопоставимости с объектом оценки по данному ценообразующему фактору

| | |
|--|---|
| | (нарушены п. 10 ФСО № 1 и п. 22б ФСО № 7). Суммарная валовая корректировка по объектам-аналогам составила от -31% до 61,6%, что свидетельствует о низкой сопоставимости объекта оценки и подобранными объектами для сравнения и о некорректности их использования в расчетах (нарушены п. 10 ФСО № 1 и п. 22б ФСО № 7). |
| Рыночная стоимость, руб. | 1566000.00 |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м | 59770.99 |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | 77.43% |
| Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии | Отсутствует |
| Результат голосования | За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Верховский И.В., Коробова Н.В.) |
| Решение, принятое членами Комиссии | Отклонить заявление |

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская