



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

№ 343

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	Закрытое акционерное общество «Невский дом»
Место нахождения юридического лица	пр-кт Вознесенский, д. 25, лит. А, г. Санкт-Петербург, 190068
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Жданова Ольга Андреевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0001237:10
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 25, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 21-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение

Кадастровая стоимость, руб.	154349580.91
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	88946.91
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 18.12.2019 № 78/201/19-840080, Свидетельство о государственной регистрации права от 20.07.2011 № 78-АЖ 249847
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 25.12.2019 № 29-н/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Объектом оценки является встроенное нежилое помещение, однако в задании на оценку (стр. 6 отчета) цель оценки описана как «определение рыночной стоимости земельного участка» (нарушение п. 3 ФСО № 2 и п. 5 ФСО № 3). В здании по адресу: Вознесенский проспект, дом 25, зарегистрировано 8 жилых помещений (квартир) общей площадью 789,6 кв. м. При описании объекта капитального строительства, в котором расположен объект оценки, данная информация отсутствует, оценщик пишет, что в состав ОКС входят «офисные, складские, торговые» помещения (стр. 52-53 отчета). Такое описание не позволяет корректно определить сегмент рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. На основании того, что помещение занимает «первые 4 этажа здания, имеются отдельные входы, по типу объект позиционируется оценщиком как «пристроенное здание» (стр. 80 отчета), что представляется неверным, так как оцениваемое помещение занимает лишь часть здания с кадастровым номером 78:32:0001237:5, кроме того, здание разноэтажное, и над частью 4 этажа

расположены помещения 5 этажа. Анализ рынка выполнен в отношении производственно-складских комплексов, бизнес центров и торговых комплексов (стр. 83-101 отчета), таким образом, представленный анализ рынка не соответствует рынку объекта оценки (нарушение п. 10 и п. 11 ФСО № 7, а также п. 5 ФСО № 3). На стр. 63 отчета оценщиком представлена таблица 5.2.3.2 «Разбивка арендопригодных площадей оцениваемого объекта по назначению». Арендопригодные площади определены на основе Ведомости помещений, общая арендопригодная площадь составляет 1 237,6 кв. м (71% от общей площади оцениваемого объекта), представленное описание не позволяет понять, какую площадь оценщик включил в арендопригодную, а какую нет, что является нарушением п. 5 и пп. «и» п. 8 ФСО № 3. Данные расчеты в дальнейшем используются при определении корректировок в рамках сравнительного подхода. При определении рыночной стоимости оценщик использует два подхода: сравнительный (метод общих корректировок) и доходный (метод капитализации по расчетным моделям). Однако на этапе согласования из-за большого расхождения результатов (96%), полученных в результате применения указанных подходов, отказался от учета результатов оценки, полученных в рамках доходного подхода. При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода оценщик вычитает из полученного результата кадастровую стоимость доли земельного участка, относящейся к объекту оценки (расчет доли земельного участка представлен на стр. 47-48 отчета), учитывая, что оцениваемый объект расположен в многоквартирном доме,

считаем данное действие необоснованным, поскольку земельные участки под МКД не являются объектами налогообложения по земельному налогу. Кроме того, в рамках доходного подхода оценщик относит Объект оценки и все объекты-аналоги к встроенным помещениям в складских зданиях (нарушение п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Объектом оценки является встроенное нежилое помещение офисно-складского назначения с торговым помещением (аптекой), расположенное в многоквартирном доме. При этом наибольшую площадь занимают помещения офисного назначения (более 70% общей площади). В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода оценщик подбирает отдельно стоящие здания, продающиеся с земельными участками (стр. 125 отчета). Объект-аналог № 1, согласно копии объявления о продаже на стр. 164 отчета, представляет собой офисно-складской комплекс, состоящий из двух отдельно стоящих зданий и земельного участка. Объектом-аналогом № 2 (стр. 165 отчета) является отдельно стоящим производственным корпусом с административно-бытовыми помещениями. Земельный участок, согласно представленной копии объявления, находится в аренде на 49 лет, более детальная информация об условиях аренды отсутствует. Объект-аналог № 3 – отдельно стоящее здание склада с земельным участком, согласно информации из копии объявления о продаже на стр. 165 отчета. Объект-аналог № 4 является действующем бизнес центром. В представленной копии объявления о продаже на стр. 166 отчета отсутствует какая-либо информация о составе прав на земельный участок. В таблице 9.2.2 «Сведения об объекте оценки и объектах-аналогах» на стр. 125 отчета все объекты отнесены к офисно-складским

комплексам. Таким образом, объекты-аналоги и оцениваемый объект обладают отличающимися характеристиками, определяющими их стоимость (нарушение п. 10 ФСО № 1, пп. «б» п. 22 ФСО № 7). Часть корректировок оценщиком рассчитана исходя из офисной, складской, торговой функций Объекта оценки (скидка на торг, корректировка на красную линию, корректировка на тип объекта, корректировка на состояние), часть исходя из офисно-торговой функции (корректировка на местоположение, корректировка на площадь). Дополнительные комментарии по примененной методологии определения корректировок отсутствуют (нарушен п. 5 и пп. «и» п. 8 ФСО № 3). Стоит отметить, что величины коэффициентов, рассчитанных исходя из офисной, складской, торговой функций объекта оценки, оценщик определял как средневзвешенные, с учетом доли арендопригодных помещений каждого назначения (при этом доля функционального назначения арендопригодной площади высчитывалась по отношению к общей арендопригодной площади), то есть при определении коэффициентов учитывалась только влияние на стоимость объекта оценки арендопригодной площади (1 237,6 кв. м), а не всего объекта (1 735,3 кв. м). Кроме того, в объявлениях о продаже объектов-аналогов отсутствуют сведения о площадях, относящихся к разным функциям, оценщик приравнивает и офисную, и складскую функцию всех объектов-аналогов к 50%, что представляется не обоснованным (нарушение п. 5 ФСО № 3), а также не соответствует распределению площадей объекта оценки. Описание корректировки на местоположение (стр. 129-130 отчета) не позволяет понять логику определения

	<p>корректирующих коэффициентов для объектов-аналогов. Объекты-аналоги №№ 1, 3 и 4 отнесены по местоположению к районам крупных автомагистралей, объект-аналог № 2 к центрам административных районов города, а Объект оценки – к культурному и историческому центру, однако описание выделенных районов и определение их центров и магистралей отсутствует в отчете. На стр. 133-134 отчета оценщик вводит корректировку по фактору «состояние помещений», однако описание состояний помещений объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 в объявлениях о продаже объектов отсутствует, иных источников информации в отчете не указано, также отсутствуют дополнительные пояснения, как в случае с объектом-аналогом № 1 (нарушение п. 5 ФСО № 3). Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие и скидки для сравнительного подхода». Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017; портал «Стат-Риэлт»), содержащих сведения, полученные на других рынках. Возможность применения используемых источников информации для рынка Санкт-Петербурга в отчете не проанализирована. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы и не упомянуты. В отчете используется много лишней информации, при недостаточности необходимой информации, например, по анализу рынка объекта оценки. Отчет содержит опечатки, не влияющие на итоговый результат оценки, но вводящие пользователя отчета в заблуждение.</p>
Рыночная стоимость, руб.	67300000.00

Рыночная стоимость, руб./кв. м	38782.92
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	56.40%
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