



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)**

28.01.2020

№ 348

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	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	--
Место нахождения заявителя	
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Васильченко Алексей Владимирович
Представители муниципального образования, на территории которого расположен объект недвижимости	Горский Александр Сергеевич

Кадастровый номер объекта недвижимости	78:15:0008410:3785
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, пр-кт Стачек, д 156, литера И, пом 1-Н
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	28112383.20
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	114979.07
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 17.12.2019 № 78/201/19-835748, Выписка из ЕГРН от 16.12.2019 № 78/001/003/2019-63086
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 09.01.2020 № 10/12/19-2(ПР-Н)
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В рамках сравнительного подхода при определении стоимости встроенных торговых помещений экспертом подобраны 4 объекта-аналога с датами предложения в 2013 и 2014 годах, что существенно отличается от даты оценки. Проведенная корректировка на динамику цен вносит большие погрешности в расчет. Нецелесообразно использовать в расчетах такие устаревшие по состоянию на дату оценки (01.01.2018) рыночные данные ввиду высокой развитости рынка встроенных нежилых помещений. Дополнительно необходимо отметить, что у объекта-аналога №2 отсутствует точный адрес, что не позволяет достоверно установить его характеристики. Нарушение п. 22а и 22б ФСО №7. Также при проведении корректировки на дату предложения оценщиком осуществлен пересчет цены не на дату оценки, а по состоянию на 1 квартал 2017 года, что

также некорректно (стр. 81). При определении скидки на торг оценщик для цен 2 квартал 2013 года применяют данные портала СтатРиелт по состоянию на 01.04.2014 без дополнительных обоснований и корректировок. Для проведения корректировки на местоположение оценщик использует справочник «Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)», составленному аналитиками ABN GROUP, 2018, что не относится к рынку Санкт-Петербурга. Данные о состоянии помещений объектов-аналогов, приведенные в таблице на стр. 79, не соответствуют данным, учтенным при проведении корректировок по основным ценообразующим факторам (стр. 86, табл. 10.3), что вводит в заблуждение и является нарушением п. 5 ФСО № 3. Суммарная корректировка цен объектов-аналогов составила до 54%, что свидетельствует о несопоставимости подобранных аналогов с объектом оценки и о высокой погрешности расчета. В рамках аналитической части отчета об оценке (стр. 53) оценщиком указано среднее значение цены продажи офисных помещений для удаленных от центра города районов равной 101 743 руб./кв. м. Оценщиком не обосновано столь существенное снижение стоимости объекта оценки относительно среднего ценового уровня. Замечание относительно даты предложения в аренду объектов-аналогов №№1, 4, 5, 7 (2013 год) и объекта-аналога №6 (2012 год) в рамках расчета ставки аренды за объект оценки (стр. 93-95), аналогично указанному для сравнительного подхода. Дополнительно необходимо отметить, что у объекта-аналога №6

отсутствует точный адрес. Объект-аналог №2 для сравнительного подхода не был идентифицирован (не уточнен адрес объекта). Таким образом, проверить достоверность данных, использованных в расчетах и существенным образом влияющих на стоимость объекта оценки, не представляется возможным. Следует отметить, что данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от реальных данных. Это объясняется желанием продавца «приукрасить» сведения в рекламе, отрицательные характеристики объектов, как правило, в объявлении не указываются. Таким образом, снижать стоимость объекта-аналога №2 на 21,88% на основании указанной в объявлении информации что объект расположен «в шаговой доступности от метро Автово» (не имея возможности уточнить данные) не корректно (нарушены требования п. 5 ФСО № 3). Корректировка на удаленность от метро (стр. 83) определена на основании информации для г. Москвы, что не имеет отношения к рынку Санкт-Петербурга. Замечания относительно проведенных корректировок по основным ценообразующим факторам аналогичны замечаниям в рамках сравнительного подхода. Корректировка на торг определялась для каждого аналога на период его предложения в аренду по данным ассоциации СтатРиелт на квартал, предшествующий дате предложения, а также по данным Справочника оценщика недвижимости-2012, под редакцией Лейфера Л.А. для объектов, предлагаемых в аренду в 2012 году, что вносит дополнительные погрешности в расчет. Суммарные корректировки ставок аренды объектов-аналогов относительно цены, заявленной в объявлении, составили около

	50%, что свидетельствует о низкой сопоставимости их с объектом оценки. Потери от недозагрузки (незаполняемости) при получении арендной платы приняты оценщиком на уровне 7,3% (стр. 101) на основании обзора рынка бизнес-центров, что не соответствует сегменту рынка объекта оценки (встроенное помещение в многоквартирном доме).
Рыночная стоимость, руб.	12000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	49079.75
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	57.31%
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., Коробова Н.В., Верховский И.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская