



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)**

18.02.2020

№ 355

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
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 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»
Полное наименование юридического лица	Закрытое акционерное общество «Невский дом»
Сокращенное наименование юридического лица	ЗАО «Невский дом»
ОГРН	1037851015410
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 22.01.2020 № 29-1-н/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	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. Разберем на примере торгового помещения: анализируя данные таблицы и поэтажного плана 1 этажа, можно сделать вывод что в арендопригодную площадь торгового назначения оценщик включил только ч.п. 7 площадью 44.4 кв. м. При этом, согласно данным <a href="https://www.google.ru/maps">https://www.google.ru/maps</a> видно что как минимум ч.п. 1 также относится к торговому помещению (аптека) (через ч.п. 1 осуществляется вход в аптеку). Кроме того, из представленных в отчете 2-х фотографий помещений торгового назначения (на стр. 58), сделать однозначный вывод об используемых аптекой площадях не представляется возможным. Определить какие именно части помещений оценщик отнес к складским и арендопригодным (315,9 кв. м)

площадям, не представляется возможным, также, как и определить характеристики входа в них (общий/отдельный). Кроме того, учитывая небольшую площадь складского назначения, не ясно почему нельзя сдать склад целиком. Таким образом, нарушены требования п. 5 ФСО № 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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». Нарушены требования п. 8 ФСО №1 «...Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки...» Дата предложения объекта-аналога №1 использованного для расчета арендной ставки за офисные помещения 19.10.2018, тогда как дата оценки 01.01.2018. Кроме того, объект-аналог №1 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, использовать такой аналог в расчетах (не имея возможности уточнить данные) не корректно. Нарушены

требования п. 5 ФСО № 3. Объект аналог №2 использованный для расчета арендной ставки за офисные помещения имеет торговое назначение. Использование его в качестве объекта-аналога для определения арендной платы за офисное помещение не корректно. Нарушены требования п. 22б ФСО №7: «В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам». Кроме того, проверяя достоверность указанных данных в таблице 9.2 отчета (см стр. 129 отчета) был уточнен адрес объекта-аналога №2 (набережная реки Фонтанки, дом 109, литера А, часть помещения 11-Н) а также было установлено что объект расположен в цокольном этаже (заглубление - 0,2 м), в отчете указан 1 этаж, т.е. нарушены требования п. 5 ФСО №3. Объект аналог №6 использованный для расчета арендной ставки за офисные помещения имеет торговый потенциал. Использование его в качестве объекта-аналога для определения арендной платы за офисное помещение не корректно. Нарушены требования п. 22б ФСО №7: «В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам». Кроме того, проверяя достоверность указанных данных в таблице 9.2 отчета (см стр. 129 отчета) было установлено что объект-аналог №6 имеет отдельный вход с улицы и со двора, в отчете указан общий с улицы и со двора, уточненная площадь объекта-аналога №6 131,2 кв. м. Таким образом, нарушены требования п. 5 ФСО №3. Объект аналог №1 использованный для расчета арендной ставки за складские помещения (см. стр.

136 и 167 отчета) не был идентифицирован (не уточнен адрес объекта). Таким образом, проверить достоверность данных не представляется возможным. Таким образом, использовать такой аналог в расчетах (не имея возможности уточнить данные) не корректно. Нарушены требования п.5 ФСО №3. Следует отметить, что Малая Митрофаньевская ул. «проходит» преимущественно вдоль производственно-складской застройки, что не позволяет утверждать, что объект оценки объект аналог №1 сопоставимы по местоположению (корректировка на местоположение оценщиком не проводится). Также несправедливо утверждать, что местоположение объекта-аналога №2 сопоставимо с объектом оценки, данный аналог расположен в квартале преимущественно производственно-складской застройки, на значительном расстоянии от станций метрополитена (2,8 км до ст. м. Балтийская), вход в объект общий со двора. В объявлениях объектов-аналогов №1, №2 и №3 о предложении в аренду складских помещений отсутствует информация о наличии НДС в арендной ставке (стр. 167, 168), однако, оценщик указывает что арендные ставки всех представленных аналогов включают НДС (см. стр. 136 отчета) и в соответствии с этим очищает арендные ставки от НДС (в размере 18%). Оценщик при определении рыночной стоимости использует недостоверные сведения об объектах-аналогах, что существенным образом искажает итоговый результат. Объекты аналоги №3 и №4 использованные для расчета арендной ставки за складские помещения (см. стр. 136 и 168 отчета) расположены на 3-м этаже, тогда как в отчете указан 1-й этаж, высота потолков 4 метра и 4,8 метра. Оба объекта имеют грузовые лифты. В

	объявлениях также представлены поэтажные планы, из которых видно, что этаж расположения не 1-й, следовательно, входы в объекты общие. Характеристики входа в объект оценки не определены, корректировка оценщиком не проводится. Нарушены Требования п. 5 ФСО №3.
Рыночная стоимость, руб.	97500000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	56186.25
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	36.83%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 1 (Иванова А.А.); Против – 3 (Кононевская К.А., Верховский И.В., Коробова Н.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**