



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)**

10.03.2020

№ 360

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 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	Грибовский Сергей Викторович – директор СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
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	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 11.02.2020 № 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 (стр. 62-63 отчета) также получен на основании анализа исключительно данных Фонда имущества, что также не отражает рыночного уровня стоимости аренды. На основании имеющейся у СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» базе данных о рыночных предложениях встроенных помещений офисного назначения, сходных по основным характеристикам с объектом оценки (расположены в Центральном районе города, площадью от 20 до 80 кв. м., со входом со двора, расположенные в домах старого фонда на цокольных или 1-х этажах), можно сделать вывод о том, что диапазон рыночной стоимости объекта</p>

оценки составляет от 95 930 до 238 434 руб./кв. м, среднее значение 153 358 руб./кв. м (см. Приложение 1), или с учетом скидки на торг в 10% – от 86 337 до 214 590 руб./кв. м (среднее 138 000 руб./кв.м). Оценщиком устранено замечание относительно некорректности использования в расчетах данных о сделках по объектам, проданным на торгах Фонда имущества. В новой версии отчета в рамках сравнительного подхода подобрано 10 объектов-аналогов, выставленных на открытом рынке. Однако при этом в проведенных расчетах допущены технические и арифметические ошибки. Оценщиком не устранено замечание относительно отсутствия в расчетах корректировки на местоположение объектов-аналогов. На стр. 78 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 № 5 расположен на расстоянии 250 м от ближайшей станции метро, а объект-аналог № 9 – на расстоянии 870 м). Также все объекты различаются по интенсивности пешеходных потоков. Таким образом, отсутствие корректировки на местоположение приводит к искажению результатов расчета. Копии страниц журнала «Бюллетень недвижимости» (стр. 113 – 116 отчета), содержащих информацию о предложениях в продажу объектов-аналогов № 4 – 10, не содержат даты выпуска. Таким образом, актуальность сведений об объектах-аналогах на дату оценки не подтверждена. В рамках доходного подхода оценщиком изменен метод определения ставки аренды за объект оценки, при этом к новому расчету имеется ряд существенных

замечаний. Копии страниц журнала «Бюллетень недвижимости» (стр. 117 – 119 отчета), содержащие информацию о предложениях в продажу объектов-аналогов № 1 – 6, не содержат даты выпуска. Таким образом, актуальность сведений об объектах-аналогах, предлагаемых в аренду, на дату оценки не подтверждена. На стр. 92 отчета оценщиком обосновано значение скидки на торг в размере 6,25%. Данная величина подразумевает снижение величины ставки аренды, заявленной в объявлении, в процессе торгов между арендодателем и арендатором. Однако в расчетной таблице на стр. 98 отчета при проведении данной корректировки цены предложений наоборот увеличены на этот процент, что свидетельствует о наличии ошибки в расчете. Сведения об объектах-аналогах, использованных в расчете, были взяты за период с июля по октябрь 2017 года. На стр. 92 отчета оценщик указывает, что корректировка на дату предложения объектов-аналогов не требуется, поскольку «в результате анализа и исследования рынка аренды офисных помещений выявлено, что за данный период ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости значительно не изменились». При этом в рамках аналитической части отчета об оценке данный анализ не приводится, что не позволяет признать отказ от проведения данной корректировки обоснованным. В расчетной таблице на стр. 98 отчета указано, что сведения о цене предложения приведены в руб./кв. м/год с НДС. После проведения корректировок по обеим группам элементов сравнения скорректированная цена по объектам-аналогам указывается в таблице как без НДС (стр. 99 отчета), при этом корректировка на НДС в расчетах не

	<p>проводилась, что вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке. Нарушен п. 5 ФСО № 3. В расчетной таблице на стр. 98 отчета имеется строка «Дата выставления на торги», в которой указаны даты и по тем объектам, которые не выставлялись на торгах Фонда имущества, а предлагались в продажу на открытом рынке, что вводит в заблуждение пользователей Отчета об оценке и является нарушением п. 5 ФСО № 3. Замечание относительно корректировки на площадь (стр. 93 отчета) аналогично замечанию, указанному в рамках сравнительного подхода. Проверка расчетов не позволяет получить результат, приведенный оценщиком в отчете на основании указанного им алгоритма расчета. Проверка расчета весов объектов-аналогов в расчете итогового значения рыночной арендной ставки, приведенного на стр. 97 отчета, не позволяет получить указанные в отчете значения. Отчет содержит большое количество опечаток.</p>
Рыночная стоимость, руб.	1965000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	75000.00
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	71.68%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Радченко В.А., Верховский И.В., Коробова Н.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская