



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10,
почтовый адрес: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, литера Б

РЕШЕНИЕ

**комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
(далее – Комиссия)**

04.06.2019

№ 45

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 2

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	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой организации	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской

оценщиков	общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Скуратова Татьяна Алексеевна - начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель Федеральной государственной кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
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 Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Открытое акционерное общество «ВЕЛИКОЛУКСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Полное наименование юридического лица	Открытое акционерное общество «ВЕЛИКОЛУКСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Сокращенное наименование	ОАО «ВЕЛИКОЛУКСКИЙ

юридического лица	МЯСОКОМБИНАТ»
ОГРН	1026000905787
Место нахождения юридического лица	г. Великие Луки, Литейная ул., д. 17, Псковская область, 182111
Представители заявителя	Панузина Марина Александровна представитель ОАО «ВЕЛИКОЛУКСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» по доверенности от 22.04.2019
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:42:1511501:270
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, поселок Шушары, отд.Бадаевское, участок 188
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	80293550.26
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	1612.68
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 15.04.2019 №78/201/19-276986, Выписка из ЕГРН от 12.04.2019 №78/001/002/2019-46969
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 25.03.2019 № №167/ОН-2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка (стр. 53-57 отчета) нарушены п.п. 15-16 ФСО № 7, не обоснован выбор в качестве наиболее эффективного использования производственно-складской функции. Отрицательная характеристика логистической функции «конкуренция с ближайшими производственно-складскими объектами» в равной степени относится и к выбранной оценщиком в качестве НЭИ. При проведении расчетов в рамках

сравнительного подхода (стр. 61-72 отчета) не обоснован отказ от использования в расчетах информации об объектах-аналогах №№ 6 и 7, сопоставимых с объектом оценки по ценообразующим факторам, в том числе, по отсутствию инженерных коммуникаций (нарушен п. 5 ФСО № 3). Нумерация объектов-аналогов, применяемая в расчетах (стр. 71-72) не соответствует нумерации копий объявлений (стр. 36-51), что вводит читателя отчета в заблуждение (нарушение п. 5 ФСО № 3). Стоимость объекта-аналога № 1, сведения о котором использованы в расчетах на стр. 71-72, представлена из расчета 1700 руб./кв. м не зависимо от площади земельных участков. К продаже предлагаются земельные участки площадью от 1378 до 50000 кв. м. Оценщиком в расчетах принимается площадь равная 20800 кв. м без каких-либо обоснований. В то же время наиболее сопоставимым с объектом оценки, площадь которого составляет 49789 кв. м, является объект-аналог площадью 50000 кв. м из предлагаемого диапазона площадей. В расчетах на стр. 72 отчета площадь объекта оценки указана в размере 41399 кв. м, в то время как в соответствии с документами, представленными в отчете, она составляет 49789 кв. м. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным справочников, содержащих сведения, полученные на других рынках и не отражающих ценообразования на рынке Санкт-Петербурга. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы и не упомянуты. При определении рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода к оценке (стр. 73-85) оценщиком получен диапазон стоимости 985.73 - 1135.47 руб./кв. м, при этом рыночная

стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода составляет 1242.04 руб./кв. м и находится за пределами указанного диапазона. На стр. 85 отчета площадь объекта оценки ошибочно указана в размере 41399 кв. м (нарушен п. 5 ФСО № 3). Данные, используемые в расчетах на стр. 77 о коэффициенте застройки для универсальных производственно-складских объектов в размере 0.37, отсутствуют в источнике информации, на который ссылается оценщик. Копия источника в отчете не приведена, таким образом, используемая информация не подтверждена (нарушение п. 5 ФСО № 3). В представленном на стр. 31-52 отчета обзоре рынка отсутствует анализ рынка качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга с классификацией по классам А и В, в сегменте которого позиционируются предполагаемые к строительству улучшения земельного участка, что является нарушением п. 10 ФСО № 7. В приведенном обзоре рынка также отсутствует рыночная информация, подтверждающая показатели доходной (арендной ставки) и расходной (затраты на строительство и выбор класса конструктивных систем, потери от недозагрузки, операционные расходы) частей проекта с последующей эксплуатацией объектов складского назначения классов А и В, используемые в расчетах в рамках доходного подхода. На стр. 77-78 отчета при определении затрат на строительство не обоснован выбор класса конструктивных систем КС-4 для склада класса А и КС-1 для склада класса В. Рыночная ставка арендной платы (стр. 83) определена на уровне среднего значения арендных ставок складской недвижимости класса А и В согласно данным аналитического обзора компании NAI Besar на 4 квартал 2017 года.

	<p>Использование средних рыночных данных для определения чистого операционного дохода является некорректным, поскольку в данном случае не учитываются факторы местоположения и транспортной доступности объектов складской недвижимости в пределах Санкт-Петербурга. При этом, определение потенциального валового дохода выполнено некорректно, поскольку оценщик не указывает в отчете за какую площадь (арендопригодную или общую) определена рыночная арендная ставка 1 кв. м складской недвижимости класса А и В (нарушен п. 5 ФСО № 3). 10. Определение ставки дисконтирования (стр. 80-82) выполнено методом кумулятивного построения. При этом значения премий за риск финансового менеджмента, риск неликвидности и прочие риски определены оценщиком экспертно. Полученные результаты не проанализированы на соответствие рыночным данным - не соблюдено требование п. 13 ФСО № 3. При этом при определении риска финансового менеджмента (риска, связанного с наличием значительных капиталовложений) для периода строительства улучшений, утверждение о том, что «учитывая наличие отсутствие необходимости привлечения капиталовложений на проведение ремонтных работ, риск принят на уровне 1%», не является обоснованным.</p>
Рыночная стоимость, руб.	61840000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	1242.04
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	22.98%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов

	А.А., Афанасьева Н.А., Радченко В.А., Баринов Н.П.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская

Секретарь Комиссии
Д.В. Тикунова
(812) 241-55-10