



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)**

12.07.2019

№ 86

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 саморегулируемой организации оценщиков	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Васильев Андрей Владимирович – член экспертного совета 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 Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»

Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Найденова Светлана Викторовна – начальник отдела по работе с заявителями Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель Управления Федеральной службы государственной 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	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
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Авдеев Святослав Викторович – специалист 1-й категории сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «ЛОТЕСК»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ЛОТЕСК»
Сокращенное наименование	ООО «ЛОТЕСК»

юридического лица	
ОГРН	1027807978758
Место нахождения юридического лица	ул. Крупской, д. 43, лит. Б, г. Санкт-Петербург, 192148
Представитель заявителя	Сазонов Михаил Владимирович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:12:0710602:7
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, улица Крупской, дом 43, (участок 2)
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	56962618.72
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	22061.43
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Кадастровая справка о кадастровой стоимости от 19.06.2019, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 30.08.2010 №78-АЖ 009837
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 18.06.2019 № 18-06-2019/Н/15
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В разделе 6.4 отчета «Анализ рынка коммерческих земельных участков Санкт-Петербурга» на стр. 36 приведен вывод о диапазоне стоимости земли на вторичном рынке, составившем в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв. м: 1 770-2 270 руб./кв. м для промышленной и 9 100-13 100 руб./кв. м для общественно-деловой функций. При этом в отчете не приведены данные, на основании которых получен данный диапазон. Таким образом, не соблюдено

требование п. 5в ФСО № 3. Кроме того, оцениваемый земельный участок имеет существенно меньшую площадь (2 582 кв. м). Заявленный ценовой диапазон стоимости земельных участков под общественно-деловую функцию не соответствует сегменту рынка, к которому может быть отнесен объект оценки (не соблюдено требование п. 10 ФСО № 7). Также оценщиком не проанализирован вариант использования земельного участка в соответствии с видом его фактического использования (застройка земельного участка административным зданием) (нарушен п. 20 ФСО № 7). В рамках расчета земельной ренты на основе рыночных арендных ставок оценщик использует объекты-аналоги, относящиеся к производственно-складскому сегменту рынка земельных участков, кроме того, земельные участки предназначены для открытого хранения грузов, размещения открытых автостоянок, временных строений и сооружений и не предназначены для застройки объектами капитального строительства (нарушение требований пп. «б» п. 22 ФСО № 7). На стр. 62 отчета допущена арифметическая ошибка в расчетах весовых коэффициентов объектов-аналогов. Согласно расчетам оценщика, веса распределены следующим образом: объект-аналог №1 – 0,22; объект-аналог №2 – 0,16; объект-аналог №3 – 0,21; объект-аналог №4 – 0,22; объект-аналог №5 – 0,19. При пересчете величина весовых коэффициентов составила: 0,43; 0,01; 0,09; 0,43; 0,04 соответственно. В результате чего рыночная арендная ставка за 1 кв. м изменилась с 125 руб./кв. м до 147,6 кв. м. Данная ошибка ведет к занижению годового чистого операционного дохода (стр. 59). Величина потерь от недоиспользования площадей (стр. 59) определяется оценщиком в размере 10%



как для складских объектов в Санкт-Петербурге на активном рынке по состоянию на 2017 год на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» автор - Л.А. Лейфер (табл. 11 на стр. 45). Информация, приведенная в данном Справочнике, получена путем обработки мнений оценщиков и сотрудников банков относительно недозагрузки помещений производственно-складского назначения и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка аренды земельных участков общественно-делового назначения в Санкт-Петербурге. Согласно п. 13 ФСО № 3 в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Подобного анализа относительно недозагрузки площадей оценщиком представлено не было. Отказ от применения сравнительного подхода к оценке на основании того, что «Информация о ценах сделок в принципе отсутствует в свободном доступе. Цены предложений, датированные 3-4 кварталом 2017 года, в свободном доступе также отсутствуют», не является обоснованным (стр. 55). Определение коэффициента капитализации выполнено методом кумулятивного построения. При этом значения премий за риск вложения в недвижимость (систематический и несистематический риски) и за инвестиционный менеджмент (несистематический риск) определены оценщиком экспертно. Оценщик не проанализировал полученные результаты

	на соответствие рыночным данным. Таким образом не соблюдено требование п. 13 ФСО № 3. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки (5 912,08 руб./кв. м) противоречит диапазону рыночных цен, представленному оценщиком в разделе анализа рынка на стр. 36 (9 100-13 100 руб./кв. м) для земельных участков общественно-деловой функции), следовательно, нарушен п. 5 ФСО № 3
Рыночная стоимость, руб.	15265000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	5912.08
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	73.20%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**