



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)**

29.07.2019

№ 110

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 1

Заместитель Комиссии	председателя	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
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 Федеральной государственной кадастра и по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, и картографии	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных Санкт-Петербурга	Комитета отношений	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 «Трактородеталь Групп»
Полное наименование юридического лица		Общество с ограниченной ответственностью «Трактородеталь Групп»
Сокращенное наименование юридического лица		ООО «Трактородеталь Групп»
ОГРН		1177847129261
Место юридического лица	нахождения	Дивенская улица, дом 14, литера а, помещение 3-н, № 2, г. Санкт-Петербург, 197101
Представитель	оценочной	Белов Алексей Владимирович

организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:14:0007722:15
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 53, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	238416993.78
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	5049.71
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 21.06.2019 № 78/201/19-418760, выписка из ЕГРН Выписка из ЕГРН от 18.03.2019
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 08.07.2019 № 0805-О
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	При выполнении расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке, представлено описание только 4 отобранных аналогов, таким образом не выполнено требование п.22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. Диапазон цен объектов сравнения, подобранных оценщиком, с учетом корректировки на торг в размере 10,3%, обоснованной в отчете, и корректировок на дату предложения, составляет 1 300 – 3 319 руб./кв. м. При этом в разделе 8.2.2 отчета «Анализ рынка земельных участков Санкт-Петербурга» на стр. 40 указан диапазон стоимости земли на вторичном рынке, составивший 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. Выявленное несоответствие диапазона цен объектов аналогов, используемых в расчетах, диапазону рыночных данных, в отчете не обосновано. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным источников информации («Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017; портал «Стат-Риэлт»), содержащих сведения, полученные на других рынках. Возможность применения используемых источников информации для рынка Санкт-Петербурга в отчете не проанализирована. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы и не упомянуты. Данное замечание аналогично при расчете ставки аренды для формирования потенциального валового дохода (стр. 93-98 отчета), а также при расчете коэффициента недозагрузки и величины операционных расходов для формирования действительного валового и чистого операционного доходов в рамках доходного подхода (стр. 98, 99 отчета). Оценщик без обоснования не проводит корректировки на местоположение, удаленность от КАД и расположение относительно первой линии автомагистрали. Аналоги №№ 1, 2 и 4 наиболее удалены от КАД – 7 км. Объект сравнения расположен на 2 линии Петербургского ш., что не учтено в расчетах. Исходя из анализа интенсивности транспортных потоков указанные объекты аналоги имеют менее выгодное положение, поскольку транспортный поток разделяется у развилки на Петербургское ш., ведущее в г. Пушкин, г. Павловск. Расположение объекта оценки ближе к КАД (3,3 км) делает его более привлекательным для

посетителей торгового комплекса в случае использования личного автомобильного транспорта. Кроме того, объект оценки расположен в зоне влияния аэропорта Пулково, обеспеченного большим регулярным потоком общественного транспорта. Объект сравнения № 3 расположен в абсолютно другой локации, в непосредственной близости от КАД, однако подъезд к нему возможен только со стороны Земской ул., которая не сопоставима по интенсивности транспортных потоков с Пулковским ш. Оценщик не учитывает данные особенности местоположения объекта оценки и отобранных объектов аналогов при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, что является нарушением п. 5 ФСО №3, п. 22 е ФСО №7. Карта расположения объектов аналогов, использованных оценщиком в рамках проведения расчетов сравнительным подходом, приведена в приложении к настоящему протоколу. Необходимо отметить, что в отчете указанная карта отсутствует, местоположение земельных участков, подобранных в качестве объектов-аналогов, не идентифицировано. В ходе сбора и анализа информации по объектам аналогам, используемым оценщиком для проведения расчетов, выявлено, что согласно данным Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>) разрешенное использование объектов сравнения №№ 1, 2 и 4 — для сельскохозяйственного использования, объекта сравнения № 3 — для размещения складских объектов. Изменение вида разрешенного использования объектов аналогов №№ 1, 2 и 4 на коммерческое использование может потребовать существенных временных и финансовых затрат, что не учтено в расчетах оценщика. Информация о ВРИ

объектов аналогов в отчете отсутствует информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки, — нарушение п. 5 ФСО № 3, их местоположение на Публичной кадастровой карте Росреестра не идентифицировано. При этом на стр. 67 отчета оценщик утверждает, что «все объекты проверены по данным Росреестра и Публичной кадастровой карты, информация о характеристиках уточнена по данным открытых источников». Разрыв между откорректированными значениями удельных показателей цен предложений по объектам аналогам значительный и составляет более 76% (от 1 938 руб./кв. м до 3 425 руб./кв. м). Дополнительные пояснения отсутствуют. Суммарная корректировка для цен предложений объектов аналогов № 2 и № 4 значительна и составляет 52,9% и 49,1% соответственно, что подтверждает неоднородность и некорректный подбор аналогов для проведения расчетов (нарушение п. 10 ФСО №3, п. 22 б ФСО № 7). При этом оценщик считает допустимым определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка как среднее значение полученных скорректированных величин цен объектов-аналогов. Таким образом, с учетом выявленных замечаний, стоимость оцениваемого объекта, полученную в рамках сравнительного подхода, нельзя признать достоверной. Расчеты в рамках доходного подхода проведены оценщиком с применением «Метода остатка». Согласно п. 23 б ФСО № 7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Применяемый оценщиком «метод

остатка» (техника остатка) является частным случаем метода прямой капитализации (см. Грибовский С.В., «Оценка стоимости недвижимости», изд-во «Маросейка», М., 2009; Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб, 2007, изд-во «МКС» и др.). Согласно п. 23в ФСО № 7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Согласно п. 20 ФСО № 7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. Таким образом нарушен п. 20 ФСО № 7. Необходимо также отметить, что анализ параметров существующей застройки на соответствие условиям НЭИ оценщиком не проведен. В данном случае, когда необходимо рассмотреть проект строительства на незастроенном земельном участке объекта капитального строительства, применению подлежит метод дисконтирования денежных потоков (метод предполагаемого использования), при котором производится учет периода строительства улучшений, в течение которого чистый операционный доход от сдачи в аренду возводимых улучшений отсутствует, а также график инвестиций. Потоки расходов и доходов по проекту строительства объекта недвижимости

разнесены во времени, что также не учтено в расчетах оценщика. Коэффициент капитализации, принятый оценщиком на основании рыночных данных портала «Стат-Риэлт» (11%), применим для действующих объектов торговой недвижимости. Величина арендной ставки для торговых помещений определена оценщиком на уровне 6 048 руб./кв. м в год или 504 руб./кв. м в мес. При этом не указывается состав арендных ставок объектов аналогов (включение коммунальных расходов и НДС), что не позволяет сделать вывод о корректности полученного значения ставки аренды. В разделе 8.2.3 отчета «Обзор рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга» на стр. 49 указан диапазон арендных ставок для торговой галереи: 3 550- 3 950 руб./кв. м в мес. и для якорных арендаторов: от 650 до 850 руб./кв. м в мес. Выявленное несоответствие значения арендной ставки для торговых помещений, используемое в расчетах, диапазону рыночных данных, в отчете не обосновано. Объект оценки и подобранные объекты аналогии для расчета арендной ставки не сопоставимы по площади. Оценщик исходит из предположения о сдаче в аренду объекта блоками до 100 кв. м, диапазон площади объектов сравнения при этом составляет от 80 до 1 000 кв. м (разрыв крайних значений более 12,5 раз). В отчете отсутствует классификация технического состояния объектов нежилого фонда. Состояние объекта оценки принято в отчете как «хорошее». Дополнительные пояснения отсутствуют. При этом корректировки арендных ставок объектов аналогов №№ 2 и 4, находящихся в отличном состоянии, по фактору «состояние», составляют «-18%». Ввиду отсутствия в отчете критериев, по которым оценщик определяет уровень технического

	<p>состояния объекта оценки и подобранных объектов сравнения, корректировки, проведенные по данному ценообразующему фактору, являются не обоснованными. Разрыв между откорректированными значениями удельных показателей ставок аренды по объектам аналогам значительный и составляет более 58% (от 4 926 руб./кв. м до 7 785 руб./кв. м), что подтверждает неоднородность и некорректный подбор аналогов для проведения расчетов (нарушение п. 10 ФСО №3, п. 22 б ФСО №7). Дополнительные пояснения отсутствуют. При расчете затрат на строительство торгового здания некорректно подобран объект-аналог с наименованием «Складские здания общего назначения» из Справочника Ко-Инвест-2016 «Складские здания», строительный объем которого составляет 28 000 куб. м (объем возводимого здания — 124 442 куб. м). Обоснование оценщика: «поскольку данный аналог наилучшим образом соответствует конструктиву объекта оценки — КС-6». Применение данного объекта аналога для комплекса оптово-розничной торговли не обосновано без проведения соответствующих корректировок на различие в качестве внутренней отделки и прочих конструкций, а также на высоту этажа. Таким образом, с учетом выявленных замечаний, стоимость оцениваемого объекта, полученную в рамках доходного подхода, нельзя признать достоверной</p>
Рыночная стоимость, руб.	140843000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	2983.08
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	40.93%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Заместитель председателя Комиссии



А.А. Иванов