



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)**

15.08.2019

№ 128

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

Председатель Комиссии	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Секретарь Комиссии	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист 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	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	Грибовский Сергей Викторович – директор СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
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 СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
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	Сытина Наталья Николаевна – специалист 1 категории 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 юридического лица	ОАО «ВЕЛИКОЛУКСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
ОГРН	1026000905787
Место нахождения юридического лица	г. Великие Луки, Литейная ул., д. 17, Псковская область, 182111
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 06.06.2019 №167-1/ОН-2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Объекты аналоги, используемые оценщиком при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода, имеют один и тот же адрес (г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, отд. Бадаевское), при этом нумерация объектов сравнения, применяемая в расчетах (стр. 91-92), не соответствует нумерации представленных копий объявлений (стр. 36-51), что вводит в заблуждение пользователей отчета и является нарушением п. 5 ФСО № 3. Стоимость предложения объекта аналога № 1 (соответствует копии объявления объекта сравнения № 3) представлена из расчета 1 700 руб. /кв. м, не зависимо от площади предлагаемых земельных участков. Согласно приведенной копии объявления, к продаже предлагаются участки площадью от 1 378 кв. м до 50 000 кв. м. Оценщик без какого-либо обоснования для проведения расчетов выбрал площадь земельного участка из указанного диапазона, равную 20 080 кв. м, что повлекло применение понижающей корректировки к цене указанного объекта сравнения по фактору «Общая площадь». Представляется, что наиболее сопоставимым аналогом с объектом оценки, площадь которого составляет 49 789,0 кв. м, является земельный участок площадью 50 000 кв. м из предлагаемого диапазона площади. Расчет вносимых корректировок в рамках сравнительного подхода проведен по данным справочников, содержащих сведения, полученные на других рынках.</p>

Возможность применения используемых источников информации для рынка Санкт-Петербурга в отчете не проанализирована. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы и не упомянуты. В рамках доходного подхода, оценщик поверочно рассчитал диапазон стоимости объекта оценки, составивший от 50 694 795 – 61 024 101 руб. (1 018 — 1 226 руб./кв. м). При этом стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода к оценке — 61 840 000 руб. (1 242.04 руб./кв. м), находится за границами указанного диапазона. В отчете отсутствует описание процедуры согласования результатов оценки, полученных с использованием различных подходов к оценке, что является нарушением п. 8 к) ФСО № 3. В разделе 11.6 «Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода» оценщик определяет стоимость объекта оценки, при условии его застройки объектом складского назначения класса А, составившую 61 024 101 руб. При этом в разделе 1 отчета «Основные факты и выводы» представлен диапазон стоимости объекта оценки, полученный в рамках доходного подхода, составивший от 50 694 795 – 61 024 101 руб. Дополнительные пояснения отсутствуют, что вводит в заблуждение пользователей отчета и является нарушением п. 5 ФСО № 3. В отчете отсутствует обоснование технико-экономических показателей предполагаемой застройки объектами складского назначения класса А и В: общая площадь предполагаемых к строительству улучшений, их строительный объем, этажность, количество возводимых объектов капитального строительства. Таким образом информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, не подтверждена, что является нарушением требования п. 5 ФСО № 3. В представленном обзоре рынка (стр. 31-57) отсутствует

рыночная информация, подтверждающая показатели расходной части проекта строительства с последующей эксплуатацией объектов складского назначения класса А и В (затраты на строительство и выбор класса конструктивных систем, операционные расходы), используемые в расчетах в рамках доходного подхода к оценке. При определении затрат на строительство не обоснован выбор класса конструктивных систем КС-4 для склада класса А и КС-1 для склада класса В. При проведении расчетов неверно определены коэффициенты на региональное различие в уровне цен (стр. 94-97), что делает расчеты недостоверными. Рыночная арендная ставка принята на уровне среднего значения арендных ставок складской недвижимости класса А согласно данным аналитического обзора компании NAI Весаг на 4 квартал 2017 года. 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 (ПВД) 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. Определение ставки дисконтирования выполнено методом кумулятивного построения. При этом значения премий за риск финансового менеджмента, риск неликвидности и прочие риски определены оценщиком экспертно. Оценщик не проанализировал полученные результаты на соответствие рыночным данным. Таким образом не соблюдено требование п. 13 ФСО № 3. В расчетной таблице на стр. 105 отчета при определении стоимости объекта оценки в рамках

	доходного подхода, необоснованно отсутствует значение текущей стоимости чистого операционного дохода 5-го года эксплуатации объекта складского назначения класса А. Таким образом, расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода является не обоснованным
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., Радченко В.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская