



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)**

17.09.2019

№ 190

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

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 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	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник

бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	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	Общество с ограниченной ответственностью «АВТОТРАНСПОРТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ № 17»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «АВТОТРАНСПОРТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ № 17»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «АВТОТРАНСПОРТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ № 17»
ОГРН	1187847224267
Место нахождения юридического лица	ул. Благодатная, дом 63, г. Санкт-Петербург, 196105
Представитель заявителя	Кузьменков Артем Андреевич
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:14:0007622:1285
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Гагаринское, Благодатная улица, участок 180
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	119375589.57

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4889.04
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 19.08.2019 № 78/201/19-555246, договор аренды от 08.07.2019 № 12/ЗД-03292
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 20.06.2019 № 287/ОН-2019
Дата определения рыночной стоимости	19.10.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Нарушение п. 20 ФСО №7, согласно которому рыночная стоимость застроенного земельного участка для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования объекта. В Приложении №1 к отчету приложена Выписка из ЕГРН от 22.10.2018, где указан вид разрешенного использования участка «Обслуживание автотранспорта». Описание назначения строений на участке составлено исключительно на основании преимущественно технической документации 1998 года и 2012 года. Фотографии внутренней части зданий, подтверждающие текущее использование объектов в качестве складских и офисных зданий, отсутствуют. В таблице 7 (стр. 25) указано, что здание лит. В имеет складское использование (назначение склад), в таблице 8 (стр. 26) здание лит. Д имеет офисное текущее использование (назначение проходная), в таблице 9 (стр. 27) здание лит. Ж имеет складское использование (назначение мойка), в таблице 10 (стр. 27) здание лит. Б имеет складское использование (назначение склад), в таблице 11 (стр. 28) здание лит. А имеет офисное использование (назначение

административное здание с ремонтной зоной). Кроме того, заказчиком оценки является автотранспортное предприятие №17 (стр. 8). Согласно открытым источникам информации (сети Интернет) основным видом деятельности компании является перевозка грузов неспециализированными автотранспортными средствами. В результате анализа наиболее эффективного использования на стр. 53 отчета оценщиком даже не представлен окончательный вывод. Указано, что имеются предпосылки «его использования для строительства объектов аналогичного назначения». При этом анализ рынка, затраты на замещение и аналоги для расчета арендной ставки оценщиком подобраны из сегмента производственно-складской и офисной недвижимости. Нарушение п. 20 ФСО №7 в части требования оценки застроенного земельного участка как незастроенного. Примененный метод оценки земельного участка (строительство зданий в параметрах существующих объектов, с учетом их физического износа), свидетельствует об его оценке как застроенного. Нарушение п. 10 ФСО №7. Анализ отраслевого рынка (стр. 34-48) в отчете представлен для высококлассной складской недвижимости (класс А и В) и бизнес-центров (класса А, В+, В), тогда как здания на оцениваемом земельном участке не относятся к рассмотренным в обзоре сегментам. На стр. 63. Неверно применена поправка на разницу в объеме для здания лит. В при определении затрат на строительство. Для здания лит. А также применена максимальная корректировка 0,87, которая согласно рис. 26 (стр. 60) применяется на разницу в объеме до 2 раз. Фактическая разница составляет 3,5 раза. В отчете не приложена полная копия

Технического паспорта на здание лит. Ж, данные по строительному объему здания не видны (стр. 97), а, следовательно, не проверяемы (нарушение п. 10 ФСО №3). Без обоснований в расчетах не проведены поправки на высоту этажа для лит. В, лит. Д, лит. Ж, лит. А. Также отсутствуют корректировки на обеспеченность инженерными коммуникациями для лит. В, Б, А. Согласно приложенному Техническому паспорту для здания лит. А объект капитального строительства имеет одноэтажную часть с высотой потолка 15,72 м и 4-этажную часть с высотой 3,33/4,32/5,15/6,15 м (стр. 140-141). Таким образом, особенности конструктива здания лит. А не учтены в расчетах затрат на строительство. Отсутствуют данные, подтверждающие норму отдачи на капитал в размере 7,20%, используемую при расчете прибыли предпринимателя (стр. 64 отчета). Расчет физического износа зданий методом хронологического возраста не учитывает текущее состояние зданий. Фотографии внутренней части зданий не представлены, что не позволяет подтвердить уровень физического износа, полученный вышеуказанным методом (стр. 65). При определении арендной ставки состояние зданий принято как «нормальное», однако из полученных значений физического износа 36%-65% следует, что здания находятся преимущественно в удовлетворительном состоянии и требуют значительных затрат на проведение ремонтных работ (нарушение п. 5 ФСО №3). В отчете не приведены полные точные ссылки и не приложены копии интернет-страниц предложений по аренде коммерческих объектов, используемые для расчета потенциального валового дохода. Отсутствие данной информации не позволяет подтвердить корректность

примененных корректировок, сделать выводы об источнике получения информации, дате ее подготовки (нарушение п. 11 ФСО №3). При расчете арендных ставок оценщик применил корректировки на торг, площадь, а также процент недозагрузки (стр. 67-82) по данным Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. В справочнике для определения коэффициентов используется экспертное мнение. 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, однако подобного анализа оценщиком в анализе рынка представлено не было. Аналоги для здания лит. А не сопоставимы по ценообразующему фактору «площадь». Общая площадь здания лит. А составляет 6767,7 кв.м, тогда как диапазон площади объектов-аналогов составляет 100-222 кв.м (стр. 80), что нарушает п. 22 б ФСО №7. Кроме того, объектами оценки при расчете арендной ставки выступают здания, однако в качестве аналогов подобраны нежилые помещения, соответствующая корректировка на тип объекта недвижимости отсутствует (нарушение п. 22 б, д ФСО №7). Информация о размере операционных расходов по данным сайта ГУП «ГУИОН» и Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ (стр. 82-83) не подтверждена приведенными ссылками (нарушение п. 11 ФСО №3). На стр. 85 в таблице 50 приведены ставки капитализации для ЕОН и для зданий. Однако при проведении расчетов ставок

	<p>капитализации на стр. 59 оценщик указал, что ставки капитализации определены для зданий, не для ЕОН. Расчет же полученных значений ставок капитализации для зданий (табл. 50 стр. 85) в отчете не представлен. Кроме того, в отчете также имеются противоречия при определении ставок капитализации и дисконтирования для оцениваемого земельного участка (ст. 58, 85 отчета). Требуется пояснения. В доходном подходе не учтен дополнительный доход от сдачи в аренду асфальтированной площадки (свободной от застройки территории). На стр. 23 приведены фотографии №5-8, на стр. 24 план границ земельного участка, подтверждающие наличие данной территории и использование ее для хранения автотранспорта.</p>
Рыночная стоимость, руб.	83700000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	3427.94
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	29.89%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**