



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)**

08.10.2019

№ 204

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 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела
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 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	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	Общество с ограниченной ответственностью «СтройСпецМонтаж»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «СтройСпецМонтаж»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «СтройСпецМонтаж»
ОГРН	1037811044171
Место нахождения юридического лица	ул. Миронова, дом 9, корпус А, г. Санкт-Петербург, 195027
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:07:0003157:15
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 55, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	28497123.61
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	44045.01
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта

	недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 09.09.2019 № 78/201/19-603405, Выписка из ЕГРН от 14.09.2019 № 99/2019/283853763
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 21.08.2019 № 001394
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Отказ от применения сравнительного подхода к оценке на основании того, что «необходимых, достаточных сведений об объектах-аналогах в открытых (доступных) источниках информации по состоянию на дату оценки нет, поэтому, по объективным причинам, сравнительный подход в настоящем отчете не применялся. Данное обстоятельство обусловлено ретроспективностью даты оценки», не является обоснованным (стр. 39 отчета). Рынок земельных участков Санкт-Петербурга является активным и достаточно развитым. Анализ наиболее эффективного использования проведен с нарушением п. 20 ФСО № 7 (стр. 19 отчета). В отчете отсутствуют материалы фотофиксации оцениваемого земельного участка, что не позволяет идентифицировать вид его фактического использования. Позиционирование улучшений оцениваемого земельного участка в сегменте рынка офисной недвижимости класса «В» в отчете также не обосновано. В разделе 5.4 отчета «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект» на стр. 33 приведен вывод о диапазоне стоимости земли под общественно-деловую застройку на

вторичном рынке, составившем от 539 - 159 881 руб./кв. м. При этом нижняя граница указанного диапазона определена неверно, на основании данных о продаже земельного участка площадью 2 785 кв. м по цене предложения 150 млн. руб. (стр. 25 отчета), что составляет 52 174 руб./кв. м, а не 539 руб./кв. м. В разделе 5.4 отчета «Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта» на стр. 35 в п. 1 «Динамика рынка земли» указано, что за последние 5 лет рынок коммерческой недвижимости (которая располагается на коммерческой земле) вырос на 21,98%. При этом, в ссылке на указанный источник информации представлена динамика цен на квартиры на вторичном рынке, что не соответствует сегменту рынка оцениваемого объекта (земельным участкам общественно-делового назначения). Таким образом не соблюдено требование п. 11д ФСО № 7. Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка оценщик применяет метод прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке. Расчеты в рамках доходного подхода проведены оценщиком с применением «Метода прямой капитализации» (стр. 40 отчета). 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, применяя метод прямой капитализации, оценщик определяет рыночную стоимость застроенного земельного участка, что является нарушением п. 20 ФСО № 7. В данном случае необходимо рассмотреть проект строительства на незастроенном земельном участке объекта капитального строительства, поэтому 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 должны быть разнесены во времени. Необходимо отметить, что затраты на строительство улучшений не учтены в расчетах оценщика. При расчете чистого операционного дохода от сдачи в аренду улучшений оцениваемого земельного участка, не выполнено требование п. 20 ФСО №7: расчеты проведены не для нового строительства, а для существующей застройки. Анализ параметров существующей застройки на соответствие условиям НЭИ оценщиком не проведен. Рыночная арендная ставка за 1 кв. м офисной недвижимости класса «В» была определена «сравнительным подходом как среднее арифметическое показателей, опубликованных шестью разными участниками рынка

недвижимости (стр. 42 отчета)». Использование средних рыночных данных для определения потенциального валового дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости, является некорректным, поскольку в данном случае не учитываются факторы местоположения, транспортной доступности и наличия парковочных мест объектов офисной недвижимости в пределах Санкт-Петербурга, а также не указывается состав арендных ставок для рыночных данных №1 и №5, что не позволяет сделать вывод о сопоставимости используемых показателей. Определение потенциального валового дохода (ПВД) выполнено некорректно: на стр. 42 отчета, оценщик указывает, что рыночная арендная ставка 1 кв. м офисной недвижимости класса «В» определена за общую площадь, при этом в расчетах применяется коэффициент арендопригодной площади, равный 0,84. Таким образом, содержание отчета об оценке вводит в заблуждение пользователей отчета, что является нарушением п.5 ФСО № 3. Расчет коэффициентов арендопригодной площади и недозагрузки, проведен по данным источников информации (портал «Стат-Риэлт», «Справочник оценщика недвижимости - 2011». Под ред. Лейфера Л.А.) (стр. 42 отчета), 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. Кроме того, на дату проведения оценки (01.01.2018) имеются более актуальные данные, чем сведения по состоянию на 2011 г. Оценщик на стр. 43 отчета указывает, что «Оценщиком был проанализирован данный параметр на

соответствие рынку в соответствии с п. 13 ФСО № 3». Однако сам анализ в отчете отсутствует, что вводит в заблуждение Пользователей отчета об оценке и является нарушением п 5 ФСО № 3. По данным другого источника, Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера (табл. 21), величина расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода для офисов класса А и В в Санкт-Петербурге находится в диапазоне от 12,4% до 22,6%, среднее значение — 17,5%. Кроме того, согласно указанному справочнику СРД № 23, 2018, значения в нем приведены с НДС, что не учтено в отчете. Таким образом, величина операционных расходов, используемая оценщиком, существенно завышена. Чистый операционный доход от сдачи в аренду улучшений оцениваемого земельного участка оценщик ошибочно относит к чистому годовому доходу, приходящемуся только на улучшения, тогда как фактически данный доход является доходом, генерируемым единым объектом недвижимости (зданием и земельным участком, на котором оно расположено). Ставка капитализации для объектов офисной недвижимости определена оценщиком как среднее значение двух разных источников: соответствующих рыночных данных по Санкт-Петербургу, а также данных, опубликованных в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке (утверждены Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226). Использование сведений, содержащихся в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке, для определения рыночной стоимости объекта

	<p>недвижимости является необоснованным, поскольку данные Методические указания обязательны к применению при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, но не рыночной стоимости. Данное замечание аналогично при определении доли земельного участка в едином объекте недвижимости для объектов офисного назначения на основании сведений, содержащихся в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке (стр. 44 отчета). Кроме того, оценщик необоснованно использует в расчетах ставку капитализации 8% для офисных помещений и зданий, площадь которых согласно Методическим указаниям, составляет от 200 до 500 кв. м, что не соответствует площади улучшений оцениваемого земельного участка. С учетом изложенного, расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом прямой капитализации в рамках доходного подхода нельзя признать достоверным</p>
Рыночная стоимость, руб.	9600000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	14837.71
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	66.31%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Афанасьева Н.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

Д.В. Тикунова, (812) 241-55-10

К.А. Кононевская