



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

№ 220

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 «Трактородеталь Групп»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Трактородеталь Групп»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Трактородеталь Групп»
ОГРН	1177847129261
Место нахождения юридического лица	Дивенская улица, дом 14, литера а, помещение 3-н, № 2, г. Санкт-Петербург, 197101
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Белов Алексей Владимирович
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 23.09.2019 № 78/201/19-631551, Выписка из ЕГРН от 18.03.2019
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 26.09.2019 № 0910-О
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В аналитической части отчета (стр. 40-41), а также в разделе «Дополнительное обоснование полученной рыночной стоимости земельного участка» (стр. 197-198) оценщик приводит рыночные данные по цене предложения соседнего с объектом оценки земельного участка (кад. номер 78:14:0007722:18) сопоставимой площади (49 100 кв.м), на текущую дату составляющей 2 446 руб./кв. м. Застройка Объекта оценки была осуществлена в 2005-2006 гг., до вступления в силу указанных жестких ограничений по строительству. Таким образом, с учетом имеющихся ограничений, а также согласно п. 20 ФСО № 7 определение рыночной стоимости оцениваемого застроенного земельного участка производится как незастроенного, предназначенного для использования в соответствии с видом его фактического использования, в параметрах существующей застройки. 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. В отчёте выбрано 9 аналогов (стр. 72-74). При этом, на стр. 71 указан принцип отбора «предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения (относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки), расположенных в периферийных районах Санкт-Петербурга Московском и Пушкинских районах (иные районы исключались)», который не соответствует части выбранных аналогов. В таблице на стр. 76 приведены аналоги 1, 2, 3, 7, которые оценщик принял к расчёту. Выводы о принятии в качестве объекта – аналогов именно этих объектов в отчёте отсутствуют. При этом, выбранные аналоги явным образом не входят в зону аэропорта «Пулково», не находятся на пути следования транспорта из/в СПб, КАД - Пулково и находятся в удалении 4-12 км от объекта оценки в сторону или на выезде из СПб, что противоречит принципу подбора на стр. 71. Несоблюдения требований ФСО-7 п.22 в. Обоснование применения данных источников информации, основанное на том, что другие оценщики их используют в отчётах об оценке, принятых комиссией по оспариванию в Санкт-Петербурге (стр. 81 отчета), не является достаточным. 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 подобный анализ в отчете отсутствует. Данное замечание аналогично при расчете ставок аренды для формирования потенциального валового дохода (стр. 105-128 отчета), а также при расчете коэффициента недозагрузки и величины операционных расходов для формирования действительного валового и чистого операционного доходов в рамках доходного подхода (стр. 129 отчета). Оценщик принимает скидку на торг в размере 11,8% для участков под офисно-торговую функцию на основании Справочника оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017. При этом в аналитической части отчета на стр. 47 указана скидка на торг в размере 10,3% на основании того же источника информации. Необходимо отметить, что скидка на торг в размере 10,3% применялась в предыдущей версии отчета. Дополнительные пояснения отсутствуют, что вводит в заблуждение Пользователей отчета и является нарушением требований п. 5 ФСО № 3. Не имея фактических рыночных данных об интенсивности транспортных потоков, оценщик необоснованно проводит корректировку на интенсивность транспортного потока, исходя из количества полос движения по магистралям, проходящим в непосредственной близости от земельных участков, предназначенных под размещение объектов торговли (нарушение требований п. 13 ФСО № 3). Объекты-аналоги №№ 1,3,4 также, как и объект оценки, расположены на Пулковском ш., состоящим из 4 полос, однако имеют менее выгодное местоположение, поскольку транспортный поток разделяется у развилки на Петербургское ш., ведущее в г.

Пушкин, г. Павловск, что не учтено в расчетах. При этом очевидно, что земельные участки, расположенные вдоль 4-х полосного Пулковского ш. севернее развязки на аэропорт, характеризуются более интенсивным движением, что обусловлено большим транспортным потоком в сторону аэропорта. Объект сравнения № 2 расположен в абсолютно другой локации, в непосредственной близости от КАД, однако подъезд к нему возможен только со стороны внутриквартального проезда с Таллиннского шоссе, через соседние участки. При этом, при проведении расчетов, оценщик необоснованно считает данный объект лучшим по отношению к объекту оценки, суммируя количество полос на КАД (4 полосы) и на Таллиннском ш. (3 полосы). Таким образом, интенсивность транспортного потока определяется не только количеством полос автомагистрали, а также такими факторами как наличие съездов, развязок, локальных центров притяжения, что не учтено в расчетах оценщика. Объект аналог № 2 не оборудован съездом с КАД, что не учтено в расчетах оценщика. Строительство съезда с КАД требует существенных временных и финансовых затрат, а также разрешений и согласований без гарантий положительного решения (существуют жесткие инженерные ограничения и требования безопасности по сохранению скоростного режима). При этом оценщик принимает в расчетах, что объект оценки и все объекты аналогии сопоставимы по фактору «Первая линия», что не корректно и не обоснованно для объекта аналога № 2, ввиду отсутствия прямого съезда с КАД (подъезд к данному объекту сравнения возможен только со стороны внутриквартального проезда с Таллиннского шоссе, через соседние

участки). Разрыв между откорректированными значениями удельных показателей цен предложений по объектам аналогам составляет более 92% (от 2 559 руб./кв. м до 4 917 руб./кв. м). Дополнительные пояснения отсутствуют. При этом, оценщик необоснованно считает допустимым определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка как средневзвешенное значение полученных скорректированных величин цен объектов-аналогов. Согласно данным Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>) разрешенное использование объекта сравнения № 1 — для сельскохозяйственного использования. Согласно данным ГБУ «Кадастровая оценка» указанный земельный участок имеет обременение в виде зоны сельскохозяйственного использования, чем обусловлена его минимальная цена предложения — 2 325 руб./кв. м, из представленной оценщиком выборки объектов-аналогов, диапазон стоимости которых до проведения корректировок составляет от 4000 до 5000 руб./кв. м. 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»

	<p>и др.). Согласно п. 23 в 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 остатка, оценщик определяет рыночную стоимость застроенного земельного участка, что является нарушением п. 20 ФСО № 7. В текущей версии отчета оценщик определяет ставки аренды офисных и складских помещений. При этом в аналитической части отчета отсутствует диапазон рыночных данных по данным сегментам. Кроме того, в отчете отсутствуют копии объявлений объектов-аналогов по аренде офисных и складских площадей (нарушение п. 11 ФСО № 3)</p>
Рыночная стоимость, руб.	195760000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	4146.23
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	17.89%
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



К.А. Кононевская