



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)**

28.01.2020

№ 344

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
Заместитель председателя Комиссии	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	Иванова Александра Александровна – ведущий специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации

Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Коробова Наталья Викторовна – член экспертного совета Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Верховский Игорь Владимирович – начальник отдела по контролю за осуществлением оценочной деятельностью членами 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 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга земель
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
Заявитель	Международная Торговая Компания КЕСТОН АССЕТС ЛИМИТЕД
Полное наименование юридического лица	Международная Торговая Компания КЕСТОН АССЕТС ЛИМИТЕД
Сокращенное наименование юридического лица	МТК КЕСТОН АССЕТС ЛИМИТЕД
ОГРН	0 (зарегистрирована регистратором Компаний Британских Виргинских Островов 06.04.2005 № 650139)
Место нахождения юридического лица	Трайдент Траст Компании (Б.В.О.) Лимитед, Трайдент Чемберс, а/я 146, Роуд Таун, Тортола, Британские Виргинские острова

Представитель заявителя	Абалов Игорь Александрович – представитель МТК КЕСТОН АССЕТС ЛИМИТЕД по доверенности от 18.12.2019
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:14:0007722:23
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, территория предприятия «Шушары», участок 58, (Гореловский)
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	2180893378.98
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4219.65
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 25.12.2019 № 78/201/19-858279, Выписка из ЕГРН от 13.12.2019 № 78/001/003-2019-61690
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 27.12.2019 № 1651/12
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	На стр. 45 отчета в разделе 5 «Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) оценщик указывает, что «при оспаривании результатов кадастровой оценки, необходимо исследовать только вариант вида разрешенного использования, для которого определена кадастровая стоимость». Правила проведения анализа наиболее эффективного использования объектов оценки установлены положениями раздела VI (пункты 12-21) ФСО № 7. 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». Поскольку оцениваемый земельный участок застроенным не является, в отношении него действуют остальные положения раздела VI ФСО № 7. Согласно п. 13 ФСО № 7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано». Такой анализ в отчете отсутствует. Нарушены положения раздела VI ФСО № 7. В отчете отсутствуют фотографии объекта оценки и ближайшего окружения. Также отсутствует анализ градостроительного зонирования земельного участка, позволяющий установить возможные варианты будущего использования земельного участка. Нарушен п. 5 ФСО № 3. Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка оценщиком установлено сельскохозяйственное использование. Согласно п. 10 ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного использования в отчете отсутствует. Нарушен п. 10 ФСО № 7. Анализ рынка в разделе 3 отчета (стр. 20-35) проведен по состоянию на январь-декабрь 2018 года. На стр. 36-37 отчета указано, что «Стоимость земли на вторичном рынке на конец



рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10000-50000 кв. м: 1550-1950 руб./кв. м для промышленной и 10130-14130 руб./кв. м для общественно-деловой функции...». Однако, ниже по тексту имеется ссылка на источник ([https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2018/4Q/land\\_4\\_2018.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2018/4Q/land_4_2018.pdf)), в котором представлена иная информация «...1 600-2 000 руб./кв. м для промышленной и 9 500-13 500 руб./кв. м для общественно-деловой функции...». Также следует отметить, что данный анализ рынка отражает ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам IV квартала 2018 года, что противоречит дате оценки (01.01.2018). Нарушен п. 5 ФСО №3 и подп. «а» п. 11 ФСО №7. На стр. 39 оценщик отмечает, что «...цена участка за кв. м. варьируется от 1 800 до 14 000 руб. ...», что противоречит рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках отчета (110,37 руб./кв. м). Также по тексту на стр. 35 изменяется позиционирование объекта оценки – сельскохозяйственное назначение, коммерческое, под промышленную застройку. Вышеуказанная информация вводит пользователя отчета в заблуждение. (нарушение п. 5 ФСО № 3). При описании основных ценообразующих факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки (стр. 55 отчета), одним из факторов оценщик выделяет местоположение – Пушкинский район. Однако объект оценки расположен в Московском районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Шушары", участок 58, в Московском районе в непосредственной близости к Пулковскому шоссе и аэропорту «Пулково». В рамках сравнительного

подхода оценщик использует выборку из трех объектов-аналогов, расположенных на значительном расстоянии от Санкт-Петербурга, в Ленинградской области и не сопоставимых по данному ценообразующему фактору с объектом оценки (рис. 1). Нарушен подп. «б» п. 22 ФСО № 7. Для расчета вводимых корректировок к объектам-аналогам оценщик применяет данные опроса, проведенного Санкт-Петербургским Государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП ГУИОН) в 2011 году (стр. 61 отчета). Следует отметить, что данный опрос был проведен с учетом Приказа Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.07 № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов». В данной методике группировка земельных участков была осуществлена по 10 видам разрешенного использования. На стр. 45 отчета оценщик делает вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка – сельскохозяйственном использовании. Значения факторов оценщик на стр. 61 отчета принимает по группе 9 (Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок). Во-первых, оценщиком не проанализировано влияние данных факторов на стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения, не вошедших в данную группу. Во-вторых, оценщиком не проанализирована актуальность данных факторов на дату оценки (01.01.2018). Выявлено нарушение

В части неверного определения корректировок в рамках расчета Сравнительным подходом (см. стр. 55-58). Все корректировки выполнены на основании данных StatRielt по состоянию на 01.07.2016. При этом оценщик указывает что это актуальные рыночные данные. Не ясно, чем руководствовался оценщик, выбирая корректировки на 01.07.2016, тогда как дата оценки 01.01.2018, при этом данные на сайте StatRielt публикуются ежеквартально. В данном случае нарушен п. 5 ФСО №3 «...» Таким образом, корректировки на форму, площадь, «красную» линию и наличие коммуникаций выполнены не корректно. Поскольку актуальные данные на 01.01.2018 отличаются от данных на 01.07.2016. То же касается и скидки на торг которая также принята оценщиком по данным на 01.07.2016 (см. стр. 73-74 отчета). Данное нарушение в части неверного определения корректировки привело к искажению итогового результата рыночной стоимости, нарушены требования п. 5 ФСО № 3, а также принципы проверяемости, обоснованности и достаточности (п. 25 ФСО №7). Категория земель объекта оценки - земли населенных пунктов, назначение - для сельскохозяйственного использования. Согласно Генплану, участок находится в зоне ТД, по ПЗЗ зона ТД1-2 (В описании объекта данная информация отсутствует). Категория земель у всех подобранных аналогов – земли сельскохозяйственного использования. Отсутствуют обоснования возможности использования подобранных объектов в качестве аналогов. Кроме того, все подобранные аналоги находятся в Ленобласти, при этом, следует отметить, что на территории предприятия «Шушары» на дату оценки присутствовало достаточное количество предложений о

	<p>продаже объектов, категория земель которых - земли населенных пунктов, назначение - для сельскохозяйственного использования (см. приложения к замечаниям). Согласно данным этих объявлений, очевидно, что стоимость таких земельных участков значительно выше чем у подобранных объектов-аналогов другой категории земель. Таким образом, оценщик не выполнил п. 226 ФСО №7: «В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам». В результате чего нельзя утверждать, что проведенные Экспертом расчеты являются обоснованными и достоверными.</p>
Рыночная стоимость, руб.	57044000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	110.37
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	97.38%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 6 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А., Коробова Н.В., Верховский И.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**