



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10,  
почтовый адрес: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, литера Б

**Р Е Ш Е Н И Е**

**комиссии по рассмотрению споров  
о результатах определения кадастровой стоимости  
(далее – Комиссия)**

04.06.2019

№ 52

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

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	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой организации	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской

оценщиков		общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке		Скуратова Татьяна Алексеевна - начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель Федеральной государственной кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Управления службы регистрации, картографии	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель имущественных отношений Санкт-Петербурга	Комитета отношений	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 «Максидом»
Полное наименование юридического лица		Общество с ограниченной ответственностью «Максидом»

Сокращенное наименование юридического лица	ООО «МАКСИДОМ»
ОГРН	1027802508161
Место нахождения юридического лица	Фаворского ул., д. 12, Санкт-Петербург, 195220
Представители заявителя	Дризовская Юлия Александровна
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Жданова Ольга Андреевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:10:0005208:1892
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Гжатская улица, дом 21, литера Ц
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	143331279.90
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	7974.81
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 23.04.2019 №78/201/19-298775, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 05.11.2014 №78-ФЗ 599536
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 15.05.2019 № №19-н/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Позиционирование объекта на рынке, как и анализ наиболее эффективного использования (стр. 76-77, 127) выполнены не в полном объеме – не указан класс складского помещения, служащего распределительным (логистическим)

центром торговой сети «Максидом», хотя в обзоре распределительных центров речь идет о классах А и В (нарушен п. 5 ФСО № 3). При определении параметров застройки земельного участка (с.145-146) высота этажа здания выбрана «согласно рыночным данным» в размере 5,85 м, который существенно меньше требуемой для соответствия требованиям к складским зданиям класса А и даже В. Выбор высоты здания не обоснован, что является нарушением п. 5 ФСО № 3. При выборе аналога из базы справочника Ко-Инвест класс качества «standard» установлен оценщиком с пояснением «во избежание завышения затрат на строительство» (стр. 152). Однако использование удельного показателя затрат для класса качества «standard» вместо класса качества «есопом» как раз приводит к завышению затрат. Обоснование использованного класса качества возводимого здания оценщиком не представлено - нарушен п. 5 ФСО № 3. При расчете ставки аренды методами сравнительного подхода (стр. 203-204) не выполнено требование п.23в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику рыночных данных об аналогах и правила их отбора для расчетов. Из пяти отобранных аналогов класс помещений В указан у одного и может быть присвоен еще одному. У трех аналогов класс помещений ниже – С+, С или без указания класса. При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода не выполнена корректировка на местоположение (стр. 198-199 отчета). По части объектов-аналогов не указан точный адрес (только улица без номера дома), что не дает полного представления о сопоставимости их местоположения с объектом оценки (объект-аналог № 3 – адрес: ул. Коммуны, объект-аналог № 4 – Минеральная ул.,

объект-аналог № 5 – ул. Салова без указания номеров домов). Учитывая, что общая протяженность, например, улицы Салова составляет около 4 км, данный фактор является существенным с точки зрения определения стоимости объекта недвижимости. Нарушен п. 5 ФСО № 3. Не обосновано отнесение помещений здания, расположенного на оцениваемом земельном участке, к градации фактора «состояние помещений» - отличное. В описании на стр. 60 указано, что здание находится в удовлетворительном состоянии. Состояние отделки объектов-аналогов № 2 и 3 принято как отличное, однако, по приведенным фотографиям можно увидеть, что состояние аналога № 2 существенно хуже, чем аналога № 3, что никак не учитывается в расчетах. При этом состояние объекта-аналога № 5 сопоставимо с аналогом № 2, а для него, напротив, применена повышающая корректировка. Нарушен п. 5 ФСО № 3. Диапазон значений ставок аренды объектов аналогов после проведенных оценщиком корректировок больше, чем до проведения корректировок. До корректировок диапазон ставок аренды составил 333 – 443 руб./кв. м/мес., после всех корректировок – 316 – 443 руб./кв. м/мес. Данный факт свидетельствует о необходимости дополнительного анализа характеристик объектов сравнения, поскольку корректировки проводятся с целью уменьшения ценового диапазона и приведения значений характеристик объектов-аналогов к характеристикам объекта оценки. В рамках доходного подхода при определении потенциального валового дохода оценщиком некорректно произведен расчет рыночной стоимости арендной платы (стр. 168). По итогам проведенных корректировок объектов-аналогов величина абсолютной валовой

коррекции по аналогам № 1-4 составила 5%, а по аналогу №5 – 21,3%. При этом отсутствует логика в установлении весовых коэффициентов для объектов-аналогов: аналоги с корректировкой 5% имеют существенно меньший вес, чем аналог с наибольшим значением корректировки в 21,3%. Такой подход показывает ошибочную обратную зависимость: чем больше объект-аналог отличается от объекта оценки, тем больший вес ему придает оценщик. Нарушен п. 5 ФСО № 3. В расчетах имеет место математическая ошибка (табл. 11.3.2. на стр. 168) – суммирование взвешенных значений арендных ставок дает значение, равное 405 руб./кв. м/мес., что не соответствует полученному оценщиком итоговому значению арендной ставки (по расчету оценщика ставка арендной платы составила 382 руб./кв. м/мес.) (нарушен п. 5 ФСО № 3). Скорректированные значения цен объектов-аналогов отличаются в 1,88 раза (таблица на стр. 204 отчета), что свидетельствует о наличии неучтенных различий в их характеристиках и требует проведения дополнительного анализа. Большая часть объектов-аналогов имеет существенные различия по местоположению с объектом оценки, которая не компенсируется корректировкой удаленности от магистрали, используемой оценщиком в расчетах. Из расчета на стр. 204 следует, что местоположение объекта оценки, расположенного в городской черте, аналогично местоположению аналога № 1 (ЛО, Ломоносовский р-н, Виллозское сельское поселение), аналога № 2 (Ново-Саратовка, Уткина Заводь), аналога № 3 (Шушары) и т.д. Установление данным аналогам коэффициента местоположения, аналогичного объекту оценки, не обосновано (нарушение п. 5 ФСО № 3). Категория земель объекта-аналогов № 1,

указанная в расчетной таблице 12.1.1 на стр. 194 как «земли населенных пунктов», не соответствует сведениям объявления о продаже на стр. 215, где категория земель указана как «земли промышленности» (объект-аналог расположен в Ленинградской области). Также не указана дата размещения объявления по данному аналогу (нарушен п. 5 ФСО № 3). Площадь объекта-аналога №1 в объявлении на стр. 215 указана как диапазон возможной нарезки участка от 0,4 до 47 га. Оценщик без какого-либо обоснования для проведения расчетов выбрал площадь земельного участка из указанного диапазона, равную 10 000 кв. м, что повлекло применение понижающей корректировки к цене указанного объекта сравнения по фактору «Общая площадь». Наиболее сопоставимым аналогом с объектом оценки являлся бы земельный участок площадью 18000 кв. м, который также мог быть выбран из предлагаемого диапазона площади и не повлек бы применение лишней необоснованной корректировки по фактору «Общая площадь» (нарушение п. 226 ФСО № 7). Копия объявления о продаже объекта-аналога № 2 неинформативна: нет даты публикации объявления, адреса аналога, сведений о разработанности участка и др. факторов, которые оценщик учитывает в расчетах как ценообразующие -нарушен п. 5 ФСО №3. Копия объявления о продаже по объекту-аналогу № 4 низкого качества и не дает возможности подтвердить достоверность сведений о характеристиках участка, учтенных оценщиком в расчетах (нарушение п. 5 ФСО № 3). Приведенная на стр. 221 копия объявления по объекту-аналогу № 5 не соответствует аналогу, указанному в расчетной таблице на стр. 194 (имеет иной адрес и технические характеристики, и соответственно,

	стоимость). Копия объявления по объекту-аналогу №8, использованному в расчетах, к отчету не приложена, что является нарушением требований п. 11 ФСО №3
Рыночная стоимость, руб.	54900000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	3054.58
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	61.70%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Афанасьева Н.А., Радченко В.А., Баринов Н.П.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**

Секретарь Комиссии  
Д.В. Тикунова  
(812) 241-55-10