



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)**

27.06.2019

№ 67

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 3

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	Иванен Дмитрий Геннадьевич – 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 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 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 Санкт-Петербурга	Комитета отношений	Авдеев Святослав Викторович – специалист 1-й категории 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		027802508161
Место нахождения юридического лица		ул. Фаворского, д. 12, Санкт-Петербург, 195220
Представитель заявителя		Дризовская Юлия Александровна
Представитель оценочной организации, отчет об рыночной стоимости	выполнивший определении	Жданова Ольга Андреевна
Кадастровый недвижимости	номер объекта	78:34:0413001:26
Адрес и (или) место		г. Санкт-Петербург, Тульская ул., д. 3а,

нахождения объекта недвижимости	лит. А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	233656623.82
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	7116.73
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 23.04.2019 № 78/201/19-298777, Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АВ № 113209
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 23.04.2019 № 17-н/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Информация о характеристиках объектов, использованная в расчетах, противоречит сведениям, указанным в объявлениях об аренде данных объектов недвижимости (нарушен п. 5 ФСО № 3). При расчете затрат на благоустройство в части устройства площадки для парковки автотранспорта посетителей торгового центра (стр. 120 отчета) необоснованно выбран более дорогой аналог (нарушен п. 5 ФСО № 3, п. 22(в) ФСО № 7). Используемые оценщиком значения абсолютной валовой коррекции (стр. 133 отчета) не выдерживают проверки ни по одному из аналогов – расчет выполнен с ошибками (нарушен п. 5 ФСО № 3). В рамках сравнительного подхода оценщик определяет диапазон рыночной стоимости объекта оценки. На стр. 122 отчета оценщик при расчете затрат на проектно-изыскательские работы (далее – ПИР), ссылаясь на МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской

	Федерации», согласно которой их размер составляет от 4% до 8% от общих затрат на строительство, принимает величину ПИР на среднем уровне 6%. На стр. 136 отчета темп роста стоимости недвижимости принят в размере 1,4 годового темпа роста инфляции (со ссылкой на материалы статьи коллектива авторов: Аббасов М.Э., Баринов Н.П., Зельдин М.А. «К вопросу обоснования прогноза темпов роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе» - Имущественные отношения в РФ, №6(105), 2010) – в первоисточнике приведено иное значение, в размере 1,5. Результат сравнительного подхода используется индикативно, для подтверждения результата, полученного в рамках доходного подхода. Учитывая замечания, объекты-аналоги, использованные для определения диапазона рыночной стоимости объекта оценки, не соответствуют по своим характеристикам объекту оценки (нарушен п. 226 ФСО № 7)
Рыночная стоимость, руб.	209600000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	6384.02
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	10.30%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванен Д.Г.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская

Д.В. Тикунова
Е.А. Дубинина
(812) 241-55-10