



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

№ 68

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 юридического лица	наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МАКСИДОМ»
Сокращенное юридического лица	наименование	ООО «МАКСИДОМ»
ОГРН		027802508161
Место юридического лица	нахождения	ул. Фаворского, д. 12, Санкт-Петербург, 195220
Представитель заявителя		Дризовская Юлия Александровна
Представитель организации, отчет об рыночной стоимости	оценочной выполнивший определении	Жданова Ольга Андреевна

Кадастровый номер объекта недвижимости	78:10:0005208:1892
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Гжатская ул., д. 21, лит. 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, от 05.11.2014 № 78-АЗ 599536
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 07.06.2019 № 19-1-н/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Введен новый ценообразующий фактор «наличие грузо-подъемного механизма (ГПМ)», но при этом в условиях наличия информации не используется фактор высоты помещений, что является существенным для объектов недвижимости складского сектора рынка. Важно отметить, 4 объекта-аналога (№№2, 3, 4, 5) имеют высоту помещений от 5 до 7 м, аналог №1 – высоту 10 м, и только объект оценки – единственный среди объектов сравнения имеет высоту потолка более 10 м, что является критерием и основанием для отнесения его к складским (логистическим) объектам более высокого класса. В ходе устранения замечаний произведена замена большей части аналогов, в результате чего удалось сократить разрыв между откорректированными значениями цен объектов-аналогов до 1,49 раз (таблица на

	<p>стр. 209 отчета). Как и в предыдущей версии отчета, большая часть объектов-аналогов имеет существенные различия по местоположению с объектом оценки, которая не компенсируется корректировкой удаленности от магистрали, используемой оценщиком в расчетах. Так, из расчета на стр. 209 следует, что местоположение объекта оценки, расположенного в городской черте, аналогично местоположению аналогов, расположенных за внешней полосой КАД: № 1 и № 5 (Шушары), аналога № 6 (Новогорелово), а также аналога № 2, расположенного в пределах КАД, но в районе развязки Индустриального и Шафировского проспектов. Установление данным аналогам коэффициента местоположения, аналогичного объекту оценки, не обоснованно. Кроме того, следует отметить, что объект оценки является частью торгово-складского комплекса, выполняя вспомогательную функцию магазина товаров для дома «Максидом». Следовательно, расположение вспомогательных складских площадей в непосредственной близости от торгового центра, является положительным фактором, что не учтено в отчете об оценке. Таким образом, оценщиком не представлена существенная информация, влияющая на итоговый результат (нарушен п. 5 ФСО № 3). Оценщиком не представлена существенная информация, влияющая на итоговый результат (нарушен п. 5 ФСО № 3)</p>
Рыночная стоимость, руб.	57700000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	3210.37
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	59.74%
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