



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)**

12.07.2019

№ 75

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 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 Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»

Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Найденова Светлана Викторовна – начальник отдела по работе с заявителями Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга 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
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	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 «Бриг»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Бриг»
Сокращенное наименование	ООО «Бриг»

юридического лица	
ОГРН	1057810157602
Место нахождения юридического лица	Рижский пр., д. 41, лит. К, пом. 1-Н, часть пом. 33-Н, часть оф. 1, Санкт-Петербург, 190020
Представитель заявителя, представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Бережной Борис Борисович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0001610:5
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 41, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	424026199.91
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	25761.01
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 10.06.2019 № 78/201/19-389675, Выписка из ЕГРН от 25.07.2019 № 78/001/028/2017-1187
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 13.06.2019 № 83-1/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Оцениваемый объект капитального строительства является зданием торгового центра, т.к. основная функция – торговля; офисная функция составляет менее 20%. Согласно статье 378.2 п. 2.2. Налогового кодекса, здание может быть отнесено к другой функции, только если площадь функции (административного назначения) более 20%. т.е. торговое здание может

включать (и на практике включает) площади офисного, административного назначения. Улучшения земельного участка – бизнес-центр класса «В» (стр. 119). Организация парковки грузового и легкового автотранспорта осуществляются на территории земельного участка (стр. 7). Обязательное условие для БЦ класса «В» - Организованная охраняемая парковка (стр. 80). В сети Интернет приведены данные о наличии платной парковке в бизнес-центре «Калинкинъ»: 130 машино-мест по цене 3 500 руб./мес. Таким образом, оценщик игнорирует наличие парковки и доходов от нее, что влияет на итоговую величину рыночной стоимости (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 116-122 прогнозируется, что объект будет сдаваться в аренду блоками с ликвидной площадью, то есть, типичным для аренды бизнес-центров образом. На стр. 122 дополнительных доходов, кроме арендной платы за помещения не предусматривается. При проведении расчетов в рамках затратного подхода к оценке некорректно проведена корректировка на различие в конструктивном исполнении стен: для Объекта оценки принят коэффициент для стен из пенобетонных (газобетонных) блоков, составляющий 0,62 (п. 56 Приложения к изданиям КО-Инвест-2016 года серии «Справочник оценщика» «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» (для толщины стен 52 см) (нарушен п. 23 ФСО № 7) . В соответствии с информацией, представленной в Приложении к изданиям КО-Инвест-2016 года серии «Справочник оценщика» «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» объекту оценки соответствует коэффициент для стен из легкобетонных сборных оштукатуренных панелей, составляющий 1,02 (п. 43), поскольку согласно данным Технического

	паспорта, наружные стены Объекта оценки — газобетон, сборные, керамзитные навесные панели. Некорректно подобран объект-аналог под офисную функцию с классом конструктивной системы КС-1. Представляется, что класс конструктивной системы для встроенной офисной части объекта оценки (бизнес-центра) должен соответствовать классу конструктивной системы основного объекта-аналога для торгового центра — КС-4 (нарушен п. 22 ФСО № 7)
Рыночная стоимость, руб.	160000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	9720.53
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	62.27%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 1 (Васильев А.В.); Против – 2 (Кононевская К.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская