



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)**

29.07.2019

№ 95

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 1

Заместитель Комиссии	председателя	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
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 Федеральной государственной кадастра и 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	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 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 организации,	оценочной выполнивший	Жданова Ольга Андреевна

отчет об определении рыночной стоимости	
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, свидетельство о государственной регистрации права собственности от 05.11.2014 № 78-АЗ 599536
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 28.06.2019 № 19-2-н/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости.	В ответ на замечание относительно не учета в расчетах высоты помещений складского здания, расположенного на оцениваемом участке, и его объектов-аналогов оценщиком было сделано следующее: в новой версии отчета заменен объект-аналог № 1 – взято помещение меньшей высоты (в прошлой версии отчета высота аналога составляла 10 м, в новой версии по данным копии объявления на стр. 218 высота аналога 5-7 м). При этом ставка аренды аналога, адрес и большая часть остальных его характеристик осталась неизменной. На стр. 165 оценщик приводит обоснование отказа от использования в расчетах корректировки на высоту помещений, указывая, что здание и все объекты-аналоги имеют

сопоставимые значения по данной характеристике. Однако сделанное оценщиком на стр. 147 заключение относительно принятой в расчетах высоты объекта оценки на уровне 8 метров не обосновано. Согласно приложенным к отчету документам высота большей части помещений существенно больше: поэтажный план (стр. 272 отчета) – высота указана от 9,82 до 11,64 м (среднее значение 10,3 м); ведомость помещений (стр. 263 отчета) – высота зала площадью 6542,7 кв. м составляет 10,73 м; технический паспорт на здание (стр. 251 отчета) – высота складского зала указана равной 10,6 м, что также отражено в таблице описания здания (стр. 58 отчета), расположенного на оцениваемом участке. Таким образом, фактически высота производственно-складских помещений здания объекта оценки составляет более 10 м. Обоснование оценщика, что «исходя из принципа консерватизма, учитывая цель оценки, с целью не занижения итоговой стоимости земельного участка для целей расчетов высота этажа принята на уровне 8 метров» не корректно. Высота этажа, равная 8 м, используется оценщиком также для расчета строительного объема здания, определяемого как произведение высоты на площадь застройки здания. При этом проверка математических вычислений полученного значения строительного объема здания свидетельствует о наличии ошибки в расчетах оценщика, приведенных на стр. 145-146 отчета: площадь застройки принята равной 10 784 кв. м, высота ОКСа 8,35 м (с учетом толщины перекрытий), таким образом, по формуле оценщика, значение объема здания должно было бы составить 90 046 куб. м. Оценщиком получено и учтено в дальнейших расчетах значение, равное 83 240 куб. м. Таким образом, оценщиком в расчетах не учтена

существенная информация, влияющая на итоговый результат (нарушен п. 5 ФСО № 3), а также содержатся математические ошибки в вычислениях. Фактически замечание, на которое было указано на прошлом заседании комиссии, оценщиком не устранено. При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке (стр. 190-211) в ходе устранения замечаний, изложенных на предыдущем заседании комиссии, оценщиком не изменен состав объектов-аналогов. Таким образом, замечание относительно несопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки по местоположению не устранено. Оценщиком дополнительно учтена в расчете корректировка на расположение участков относительно КАД, равная 8% для участков, расположенных за ее пределами. Обоснование величины данной корректировки, приведенное на стр. 201 отчета, построено на анализе мнений экспертов относительно разницы цен в зависимости от расположения участков в черте города (в пределах КАД) и за внешней полосой КАД (в непосредственной близости от КАД). Однако аналоги расположены на удалении 3 - 4,5 км от КАД, не соответствует заявленным в опросе критериям. Введенная оценщиком дополнительная корректировка на фактор «расположение относительно ТЦ «Максидом» лишена какого-либо логического смысла. Оценщиком некорректно трактовано замечание, указанное в справке к предыдущему заседанию комиссии. Положительным фактором для объекта оценки было указано расположение вспомогательных складских площадей объекта оценки в непосредственной близости от торгового центра. При этом не имелся ввиду какой-то конкретный торговый центр. Данное

	<p>положительное влияние сохранилось бы и в случае размещения по соседству с любым другим крупным торговым объектом. Таким образом, необходимо проанализировать объекты-аналоги не на удаленность их от ТЦ «Максидом», а на наличие в непосредственной близости крупного торгового объекта, для которого будет интересно функционирование такого складского здания. В рамках сравнительного подхода оценщик определяет диапазон рыночной стоимости объекта оценки. Результат сравнительного подхода используется индикативно, для подтверждения результата, полученного в рамках доходного подхода. Учитывая указанные замечания, объекты-аналоги, использованные для определения диапазона рыночной стоимости объекта оценки, не соответствуют по своим характеристикам Объекту оценки (нарушен п. 226 ФСО № 7). Следовательно, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, не может применяться для подтверждения результата, полученного в рамках доходного подхода</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 (Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Заместитель председателя Комиссии

А.А. Иванов