



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)**

17.09.2019

№ 193

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

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	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 СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Сытина Наталья Николаевна – специалист 1 категории 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, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Жданова Ольга Андреевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:14:0007517:28
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 131, литера Б
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	244902942.18
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	16226.26
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 23.04.2019 № 78/201/19-298774, от 28.07.2005 № 78-АА

	329935
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 23.08.2019 № 24-н/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода не рассмотрены ни вариант застройки земельного участка как условно свободного, предназначенного для использования в соответствии с видом его фактического использования исходя из максимально допустимых параметров строительства, ни вариант застройки земельного участка, соответствующий фактическому, с учетом существующих параметров строительства (нарушено требование п. 20 ФСО № 7). Исходя из особенности использования объекта оценка, состоящей в том, что оцениваемый участок на 71% застроен зданием торгового центра «МАКСИДОМ» и для парковки автотранспорта посетителей арендуется соседний участок, Оценщиком был рассмотрен единственный вариант застройки земельного участка (не соответствующий фактическому), а именно, с переносом коэффициента застройки (0,44), рассчитанного с учетом арендованного для парковки соседнего земельного участка, на земельный участок – объект оценки. Данное обстоятельство обусловило снижение потенциального валового дохода, определяемого оценщиком исходя из значения площади возводимых улучшений, уменьшенного почти в 2,5 раза относительно фактического (с 15 074,5 до 6 176 кв.м). Отсутствуют поправки на разницу в объеме и в площади при определении затрат на строительство. Различие между данными характеристиками объекта-аналога и принятыми в расчете параметрами для объекта оценки достигает от 2 до 3 раз</p>

(объект-аналог имеет общую площадь 18 704,4 кв.м, строительный объем 197 470 куб.м; принятые в расчете параметры для улучшений, возводимых на оцениваемом участке: общая площадь 6 176 кв.м, строительный объем 82 015 куб.м). При этом в соответствии с использованной оценщиком методикой, на основании справочника «УПБС-2001. Под редакцией Башкатова В.С. И Горячкина П.В.», предусмотрено введение корректировок по указанным параметрам. Подобранные аналоги по аренде и система введенных корректировок, не учитывают характеристику объекта оценки, являющуюся ценообразующей, а именно, высоту потолка помещений здания в 12 м, позволяющую использовать паллетный способ хранения товаров, что экономит пространство и дает возможность по максимуму использовать полезный объем помещений. Справочники Индексов цен в строительстве не являются общедоступными печатными изданиями, следовательно, необходимо приводить копии страниц с индексами. В качестве аналогов подобраны помещения с высотой потолка от 4 до 6 м в торговых комплексах (аналоги №№ 1, 2, 3, 4) и в бизнес-центре (аналог №5), что не соответствует сегменту рынка объекта оценки (торгового центра формата «МАКСИДОМ» и аналогичных). Кроме того, оценщик необоснованно отказался от учета фактора высоты помещений, ссылаясь на данные обзоров ГУП ГУИОН за 1 квартал 2017 и несколько предшествующих лет, на основании которых сделал вывод, что для торговых помещений с высотой потолков более трех метров корректировка не требуется. Данное заключение ошибочно, поскольку упомянутые данные обзоров ГУП ГУИОН использовались для построения модели расчета величины арендной платы за объекты нежилого фонда, представляющие собой исключительно встроенные помещения, расположенные

преимущественно в многоквартирных жилых домах. Необоснованно отсутствует корректировка на местоположение. Учитывая, что объект оценки расположен на Московском проспекте – одном из основных торговых коридоров Санкт-Петербурга, то сопоставимым можно считать только аналог №4 (Московский пр., 222). Остальные объекты, расположенные вдоль пр. Юрия Гагарина, Московского шоссе, Кузнецовской ул., необоснованно считать сопоставимыми без проведения корректировок. Неверно выявлено различие объектов сравнения по фактору местоположения, в результате чего корректировка на местоположение выполнена исходя из среднего значения стоимости земельных участков в зависимости от расположения в административных районах Санкт-Петербурга, которые вовсе не отражают ценность местоположения конкретных аналогов и объекта оценки. Ошибочность такого подхода демонстрирует, по крайней мере, понижающая корректировка в размере - 22% для объектов-аналогов №1 и №2, расположенных за пределами КАД в районе нового строительства в Мурино Ленинградской области. Таким образом, оценщик полагает, что местоположение указанных участков существенно лучше оцениваемого, расположенного вдоль одного из основных торговых коридоров Санкт-Петербурга - Московского проспекта. 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 замечания, объекты-аналоги, использованные для определения диапазона рыночной стоимости объекта оценки, не соответствуют по своим характеристикам объекту оценки (нарушен

	п. 22б ФСО № 7), а также не были выявлены различия объектов сравнения по ценообразующим факторам (нарушен п. 22д ФСО № 7). Следовательно, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, не может применяться для подтверждения результата, полученного в рамках доходного подхода.
Рыночная стоимость, руб.	125300000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	8301.86
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	48.84%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская