



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)**

22.10.2019

№ 254

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
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 бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб

кадастровой оценке	ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
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	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	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист 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 ООО «МАКСИДОМ» по доверенности от 24.04.2019 № 53
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	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 Е
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 01.10.2019 № 78/201/19-648598, Свидетельство о государственной регистрации права от 28.07.2005 № 78-АА 329935
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 11.10.2019 № 24-2-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 рамках рассмотрения застройки земельного участка как условно свободного в качестве нового строительства выбран торговый комплекс с классом конструктивной системы КС-4, что соответствует существующему зданию. Необоснованным представляется отказ от использования прямого аналога с классом конструктивной системы КС-6 «Торгово-коммерческий комплекс типа «Максидом» (табл. №15.5, шифр М 101) из справочника «УПБС-2001. Под редакцией Башкатова В.С. и Горячкина П.В.», аргументированный на стр. 119 отчета тем, что «Оценщик в дальнейшем неминуемо столкнется с проблемой определения доходов, которые объект подобного типа будет генерировать. Дело в том, что информация по арендным ставкам для специализированного торгового центра

(торговля строительными/хозяйственными товарами) на рынке недоступна по причине того, что компании типа «Максидом» используют для торговых целей собственные объекты»: во-первых, при определении затрат на строительство типового торгового комплекса не имеет существенного значения профиль торговой деятельности, поскольку в зданиях такого типа могут разместиться объекты, как типа «Максидом», так и другие формата оптово-розничной торговли; во-вторых, выбор аналога с классом конструктивной системы КС-4 не соответствует современным тенденциям в области строительства торговых объектов; в-третьих, в качестве объекта-аналога при определении затрат на строительство выбран аналог с наименованием «торговые центры (комплексы)». Доходная часть объекта формируется путем подбора аналогов для расчета арендной ставки площадью более 1000 кв. м, а объект предполагается к сдаче целиком, без выделения арендопригодной площади, т.е. предусматривает формат существующего объекта типа «Максидом» или иного объекта оптово-розничной торговли. Подобранный оценщиком для определения арендной ставки в доходной части аналог №1 (стр. 131, фото на стр. 212 отчета) – встроенное помещение в ТЦ «Электра», где кроме помещений с большой площадью для размещения якорных арендаторов, имеются торговые галереи (более 70 магазинов и кафе). При выборе в качестве аналога для определения затрат на строительство объект с наименованием «торговые центры (комплексы)», доходная часть формируется по сути для иного сегмента, сопоставимого с существующим зданием. Кроме того, в первой версии отчета, представленного на комиссию от 17.09.2019, оценщик посчитал

возможным использовать указанный прямой аналог, к чему не было высказано замечаний. Важно отметить, что полученная в расчете удельная стоимость строительства, в размере 76 205 руб./кв.м, более чем на 30% превосходит аналогичное значение, рассчитанное по прямому аналогу, что соответственно влияет на снижение итогового результата. В анализ сведений, представленных в использованном справочнике «УПСС-2016. Общественные здания», показывает, что разница в затратах на строительство торговых зданий с КС-4 и КС-6 (на примере объекта с наименованием «Магазины универсальные от 1 до 3 этажей, площадью от 8 650 до 11 750, объемом от 38 925 до 52875, класс качества — «Standart», стр. 360, 361), может составить более 35%. Допущена методологическая ошибка при проведении корректировок в рамках определения затрат на строительство (стр. 124): одновременно выполнены две взаимоисключающие корректировки — на различие в объеме и в площади объекта оценки и аналога, что прямо противоречит методологии, описанной в разделе 1 «Рекомендации по использованию» используемого оценщиком справочника Ко-Инвест «УПСС-2016. Общественные здания». Оставлено без внимания замечание в отношении отсутствия обоснования затрат на проектно-изыскательские работы (далее — ПИР) — оценщик удалил значение «4%» (стр. 128), исходя из которого определял указанные затраты. Какие-либо пояснения отсутствуют. Расчет вносимых корректировок в рамках определения арендной ставки проведен по данным источника информации (портал «Стат-Риэлт»), содержащего сведения,

полученные на других рынках, следовательно, иллюстрирует общее состояние рынков недвижимости в целом по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка земельных участков именно в Санкт-Петербурге. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы и не упомянуты. Анализа примененных значений на соответствие рыночным данным оценщиком в разделе 8 отчета «Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на их стоимость» представлено не было (нарушение п. 13 ФСО № 3). Оставлено без внимания замечание о том, что расчет ставки капитализации для оцениваемого объекта не соответствует представленной формуле расчета (стр. 144 и 172 соответственно), но при этом, в представленной версии отчета оценщик вычитает значение 5 (в предыдущей версии вычиталось значение 3) из срока экономической жизни объекта (50 лет). Какие-либо пояснения, уточнения формулы и ее описания на стр. 172 отчета отсутствуют. Доля улучшений в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) снижена относительно предыдущей версии отчета на 1% до 93%, исходя из чего на долю земли приходится 7%, что не подтверждено рыночными данными. Кроме того, значение полученного коэффициента 93% находится за пределами границы (92%) расширенного интервала (73% - 92%), по данным «Справочника оценщика недвижимости 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2017 г.) (далее – Справочник оценщика), на который ссылается Оценщик (стр. 200-201 отчета). По данным Справочника оценщика

	среднее значение доли улучшений в стоимости ЕОН составляет 0,83, при этом на долю земли относится 17%. В отчете нет обоснования тому, почему доля стоимости земельного участка (объекта оценки) столь мала (7%) - меньше минимума - не взирая на высокий потенциал местоположения объекта - расположение на Московском проспекте – одном из основных торговых коридоров Санкт-Петербурга. При этом, оценщик приводит данные из Справочника оценщика, усредненные по городам России, тогда как в том же справочнике имеются данные по Санкт-Петербургу (табл. 122). В данной версии отчета оценщик не использует сравнительный подход, в том числе в качестве поверочного
Рыночная стоимость, руб.	164900000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	10925.59
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	32.67%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская