



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)**

12.11.2019

№ 265

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 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	Иванова Александра Александровна – ведущий специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации
Представитель саморегулируемой организации	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское

оценщиков	общество оценщиков»
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 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	Смирнова Любовь Николаевна – начальник 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
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Алитер-Акси»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Алитер-Акси»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Алитер-Акси»
ОГРН	1037825019055
Место нахождения юридического лица	ул. Новгородская, дом 16, литера А, Санкт-Петербург, 191144
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости	Бережной Борис Борисович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001418:3005
Адрес и (или) место нахождения объекта	г.Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 16, литера А

недвижимости	
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	69495349.38
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	28116.42
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 23.10.2019 № 78/201/19-701914, от 28.05.2019 № 78/001/002/2019-65232
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 01.11.2019 № 247-1/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Арендопригодная площадь существующего здания существенно меньше типичных рыночных диапазонов, следовательно, необходимо привести расчет по фактическим данным и обосновать, что текущая площадь – максимально возможная. При определении потенциального валового дохода (ПВД), величины арендных ставок за помещения офисного, торгового и складского назначения учитываются в расчетах без НДС и коммунальных платежей. Для расчета чистого операционного дохода (ЧОД), ПВД уменьшается на процент недозагрузки, а полученное значение действительного валового дохода (ДВД) уменьшается на величину операционных расходов (ОР). При этом согласно информации, приведенной на стр. 100 отчета, эксплуатационные расходы включают, в том числе коммунальные платежи: При устранении ошибки, ставка арендной платы, например, за офисные помещения составит 849 руб./ кв. м в месяц (вместо 800 руб./ кв. м в месяц), а итоговый результат оценки составит около 51 473 500 руб. Нарушен п. 5 ФСО № 3. На стр. 92

	приведена таблица корректировок на удаленность от метро. Аналог № 4 с удаленностью более верхней границы по таблице принят не отличающимся от объекта оценки. Арендные ставки, выбранные для анализа ПВД – достаточно высокие для низкокласного бизнес-центра. Таким образом, утверждение о низкой доходности не подтверждается. Арендные ставки, выбранные для анализа ПВД – достаточно высокие для низкокласного бизнес-центра. Таким образом, утверждение о низкой доходности не подтверждается.
Рыночная стоимость, руб.	45000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	18206.09
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	35.25%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская