



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

№ 266

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 «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 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 | г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 131, литера Е |

| | |
|---|--|
| недвижимости | |
| 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 09.04.2019 № 78/201/19-263185, Свидетельство от 28.07.2005 № 78-АА 329935 |
| Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости | От 29.10.2019 № 24-3-н/19 |
| Дата определения рыночной стоимости | 01.01.2018 |
| Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости | Доходная часть проекта рассчитана на основании усредненной по всему Санкт-Петербургу арендной ставки для якорных арендаторов: в расчетах принята ставка 700 руб./кв.м/мес. как среднее значение широкого диапазона 300-1100 руб./кв.м./мес., приведенного по данным обзора консалтинговой компании NAI Весар (стр. 129 отчета). Использование средних рыночных данных для определения дохода в рамках индивидуальной оценки, является необоснованным, поскольку не учитываются факторы местоположения, проходимости, транспортной доступности объектов торговой недвижимости в пределах Санкт-Петербурга, что не позволяет сделать вывод о сопоставимости используемых показателей (нарушен п. 5 ФСО № 3). В рамках выбранного варианта наиболее эффективного использования (размещение объекта торговли (окружного торгового центра) с фактическим (текущим) коэффициентом застройки, который составляет 71%) затратная часть проекта по своей структуре не соответствует доходной. Для определения |

затрат на строительство был выбран аналог 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.». При этом, в общей стоимости строительства, рассчитанной оценщиком, порядка 20% затрат приходится на стоимость торгово-технического оборудования. Приведенные арендные ставки диапазона 300 - 1100 руб./кв.м/мес., по среднему значению которого принята арендная ставка для расчета (700 руб./кв.м/мес.), определены для объектов торговой недвижимости без учета специфического торгово-технического оборудования, необходимого для того или иного арендатора. Таким образом, затратная часть проекта необоснованно завышена порядка 20% по причине включения затрат на торгово-техническое оборудование (не соблюдено требование п. 5 ФСО № 3 о недопустимости введения в заблуждения пользователей отчета). Из анализа наиболее эффективного варианта использования земельного участка необоснованно изъят рассмотренный в предыдущей версии вариант строительства 3-х этажного торгового центра, который требовал только уточнения в соотношении площадей для якорных арендаторов и помещений торговой галереи, и соответственно, определения дохода, как от аренды «якорей», так от аренды торговых помещений галереи. В результате исключения из отчета указанного варианта использования объекта оценки выбор наиболее эффективного варианта использования представляется необоснованным и необъективным (нарушено требование п. 5 ФСО № 3 о недопустимости введения в заблуждения пользователей отчета).

Рыночная стоимость, руб.

164600000.00

| | |
|--|--|
| Рыночная стоимость, руб./кв. м | 10905.72 |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | 32.79% |
| 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

Д.В. Тикунова,
(812) 241-55-10