



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)**

17.12.2019

№ 317

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 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге		Иванова Александра Александровна – ведущий специалист юридического отдела
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 бюджетного учреждения, выполнившего		Найденова Светлана Викторовна – начальник отдела работы с заявителями

работы по государственной кадастровой оценке	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	1027802508161
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	78:10:0005208:15
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, улица Фаворского, дом 12, литера В
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	238248883.23

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	14546.00
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 23.09.2019 № 78/201/19-629509, Свидетельство о государственной регистрации права от 11.03.2010 № 78-АД 787278
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 29.11.2019 № 28-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>Доходная часть проекта рассчитана на основании усредненной по всему Санкт-Петербургу арендной ставки в торговых центрах в зависимости от специализации: в расчетах принята ставка 762 руб./кв.м/мес. как среднее значение широкого диапазона 366-1157 руб./кв.м/мес., приведенного по рыночным данным, обработанными ГУП «ГУИОН» (стр. 124 отчета). Оценщиком необоснованно принята к расчету минимальная из средних ставок (для арендаторов со специализацией по строительным товарам), но проигнорированы более высокие ставки арендаторов, торгующих иными группами товаров (товары для дома и сада, мебель), также широко представленных в ассортименте торгового центра окружного типа, в секторе которого позиционирован объект оценки, в том числе и ТК «Максидом». Необоснованный отказ от учета в расчете арендных ставок, по крайней мере, для определения усредненного значения, приводит к занижению доходной части, как минимум на 10%. Для определения затрат на строительство был выбран аналог с классом конструктивной системы КС-6 «Торгово-коммерческий комплекс типа «Максидом» (табл. №15.8, пифр М 101) из справочника «УПБС-2001. Под редакцией Башкатова В.С. и Горячкина П.В.». Данный справочник содержит показатели</p>

	<p>стоимости строительных работ, определенной по Территориальным единичным и укрупненным расценкам Санкт-Петербурга (ТЕР), на основе реально построенных и введенных в эксплуатацию объектов в г. Санкт-Петербурге, по состоянию на 01.01.2000 г. При этом, в отчете выполнена корректировка на прирост уровня цен к дате оценки 01.01.2018 с применением коэффициента 12,52 согласно Письму Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря 2017 г. №КЦ/2017-12ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по федеральным округам и регионам российской федерации на декабрь 2017 года», что является неверным, поскольку приведенные индексы пересчета рекомендуемы для индексации сметной стоимости строительства, определенной по Федеральным единичным расценкам (ФЕР); сборники ФЕР разрабатываются в уровне цен для 1-го базового района, т.е. Московской области. Выявленная ошибка приводит к завышению затрат на строительство здания более чем на 17% (относительно коэффициента 10,67 согласно Письму Санкт-Петербургского регионального центра по ценообразованию в строительстве от 14.12.2017 №2017-12и «О введении региональных индексов пересчета сметной стоимости строительства для применения с 1 декабря 2017 года»). Таким образом, затратная часть проекта необоснованно завышена на порядка 17% (не соблюдено требование п. 5 ФСО № 3 о недопустимости введения в заблуждения пользователей отчета). Арифметическая ошибка допущена при определении потенциального валового дохода – получено значение 100 900 794 руб. вместо корректного 100 963 296 руб.=732*12*11 494 (стр. 125 отчета).</p>
Рыночная стоимость, руб.	118600000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	7240.98

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	50.22%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В., Иванова А.А.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Заместитель  
председателя Комиссии**



**А.А. Иванов**