



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)**

15.01.2020

№ 342

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 саморегулируемой организации оценщиков	Коробова Наталья Викторовна – член экспертного совета Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Верховский Игорь Владимирович – начальник отдела по контролю за осуществлением оценочной деятельностью членами 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 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга земель
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
Заявитель	Общество с ограниченной ответственностью «Богатырь»
Место нахождения юридического лица	ул. Новолитовская, дом 15, литера А, офис Д-658, г. Санкт-Петербург, 194100
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Бережной Борис Борисович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0413503:3171
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 18, корпус 2, литера А
Вид объекта недвижимости	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	4898951531.79

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	73751.96
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 15.11.2019 № 78/201/19-755106, Выписка из ЕГРН от 14.11.2019 № 78/001/003/2019-44492
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 26.12.2019 № 286-8/2019
Дата определения рыночной стоимости	05.07.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Не учтен доход от встроенной автостоянки на 182 машино-места, которая согласно техническим документам имеется в здании (стр. 252). Оценщик лишь указывает на парковку на соседнем арендуемом земельном участке. Согласно сведениям сайта мебельного центра «Богатырь» бесплатно на парковке являются первые два часа ее использования. Затратный подход построен оценщиком на использовании затрат на строительство по данным бухгалтерской информации Заказчика, в которой указана стоимость покупки объекта незавершенного строительством, а также иные затраты на строительство здания и его инженерной обеспеченности за период с 1 квартала 2014 года по 2 квартал 2018 года (стр. 125-127). Данная справка не содержит перечень и состав проведенных работ, которые были произведены с целью завершения строительства незавершенного строительства. Отсутствие вышеуказанных данных не позволяет оценить необходимость проведенных работ, их достаточность, а также их соответствие рыночному уровню цен на подобные работы. Более того, к указанным в бухгалтерском счете затратам, которые приведены на 2014-2018 гг., применены</p>

расчетные индексы к полной стоимости СМР в сметных ценах 2000 г. (индексы РЦЦС). Также в отчете не описан алгоритм расчета коэффициента перехода на дату оценки (стр. 125-127). При прогнозировании недозагрузки объекта оценки оценщик ориентируется на данные о заполняемости оцениваемого объекта в т.ч. в период после даты оценки (с 31.03.2018 по 06.12.2019), предоставленные Заказчиком в справке от 19.11.2019. Кроме того, уровень недозагрузки объекта оценки в стабильный период в размере 30% не обоснован (Нарушены требования п. 8 ФСО №1). При прогнозировании доходов и расходов от эксплуатации объекта оценки в рамках доходного подхода оценщик первый прогнозный год учитывает неполным (с даты оценки (05.07.2018) по 31.12.2018). При этом оценщик не приводит никаких комментариев, как был определен фактор дисконтирования для первого прогнозного года (нарушены требования п. 5 ФСО № 3). В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость на основании данных о фактических затратах на создание объекта оценки. Затраты на создание объекта принимаются на основании бухгалтерской документации, в которой не отражены состав и объемы работ. Сметная документация и документация о выполненных работах в отчете отсутствует, что ставит под сомнение достоверность полученного результата определения стоимости объекта в рамках затратного подхода. Затраты на создание объекта, рассчитанные оценщиком на основании данных бухгалтерской отчетности о фактических затратах, составили 2,1 млрд руб. Ориентировочная величина затрат на замещение объекта оценки, определенная с применением справочника Ко-Инвест, составляет 4,8 млрд руб., что ставит под

	сомнение правильность определения затрат на создание объекта оценки в отчете (нарушены требования п. 5 ФСО № 3). В качестве аналогов подобраны несопоставимые с оцениваемым объекты. Площадь отличается от 3 (аналог №4 ТВК «Интериио») до 24 раз (аналог №2 торгово-бытовой центр) от площади объекта оценки. Наиболее сопоставимым объектом из указанных выше является только аналог №4 ТВК «Интериио» с откорректированной с учетом скидки на торг ценой 37 028 руб./кв.м, включая стоимость земельного участка (стр. 150).
Рыночная стоимость, руб.	2108000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	31735.18
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	56.97%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 1 (Иванова А.А.); Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Верховский И.В., Коробова Н.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская