



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10,  
почтовый адрес: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, литера Б

**Р Е Ш Е Н И Е**

**комиссии по рассмотрению споров  
о результатах определения кадастровой стоимости  
(далее – Комиссия)**

24.04.2019

№ 23

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, кабинет 8163

Представитель имущественных Санкт-Петербурга Комитета отношений	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Председатель Комиссии	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель 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 Комиссии председателя	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель саморегулируемой организации	Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской

оценщиков	общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Иванен Дмитрий Геннадьевич – 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 Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки»
Заявитель	Мещанов Владимир Александрович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:06:0002034:3298
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, линия 8-я В.О., д 33, литера А, кв 12
Вид объекта недвижимости	жилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	6529197.99
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	107565.04
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН №78/201/19-90137 от 07.02.2019, Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 31.05.2005 серия 78-АА №160769
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 04.03.2019 № 2019/02/22-14
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Отчет об оценке от 04.03.2019 №2019/02/22-14 не соответствует требованиям законодательства в области оценочной деятельности. Не выполнено требование п. 22в ФСО № 7, в соответствии с которым в отчете об оценке должен быть

	<p>описан объем доступных оценщику рыночных данных. Нарушен п. «б» п. 11 ФСО № 7, поскольку в отчете не определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. На стр. 29-36 отчета отсутствует анализ основных факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости (нарушение п. г п. 11 ФСО № 7). На стр. 42 в таблице 5.1 «Характеристики объекта оценки и объектов-аналогов» произведена корректировка на передаваемые права в размере 17%. Указанная корректировка не обоснована, на стр. 6 в графе «Права, учитываемые при оценке объекта оценки» указано право собственности, объектом оценки, как и объектом кадастрового учета, является квартира целиком. В нарушение п. 5 ФСО № 3 при определении рыночной стоимости объекта оценки не выполнена корректировка на состояние внутренней отделки объектов-аналогов. Нарушен п. 13 ФСО № 3, поскольку при применении экспертных корректировок в соответствии со «Справочником по оценке недвижимости - 2018. Квартиры» Лейфера Л.А. не произведена проверка величин указанных корректировок на соответствие рыночным данным (стр. 30-36 отчета). В нарушение ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5 ФСО № 3 в отчете на стр. 44-47 допущены ошибки в расчетах, в частности, ошибочно применена корректировка на удаленность объекта от станции метрополитена.</p>
Рыночная стоимость, руб.	4294000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	70741.35
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	34.23%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Ханьков А.Л., Иванов А.А., Баринов Н.П., Иванен Д.Г.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**



**А.Л. Ханьков**

Секретарь Комиссии  
Д.В. Тикунова  
(812) 241-55-10