



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)**

15.05.2019

№ 32

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, кабинет 8161

| | |
|---|--|
| Представитель имущественных Санкт-Петербурга Комитета отношений | Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных Санкт-Петербурга отношений |
| Председатель Комиссии | Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных Санкт-Петербурга отношений |
| 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 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге | Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела |
| Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга | Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации |
| Представитель саморегулируемой организации оценщиков | Баринов Николай Петрович – член экспертного совета Общероссийской 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 | Грибовский Сергей Викторович - директор Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой 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» |
| Представитель Управления Федеральной службы 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 |
| Заявитель | |
| Представитель оценочной организации | Паничкина Наталья Евгеньевна – оценщик, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | 78:34:0004281:27318 |

| | |
|---|---|
| Адрес и (или) место нахождения недвижимости объекта | Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги, Глухарская улица, дом 27, корпус 1, строение 1, квартира 305 |
| Вид объекта недвижимости | жилое помещение |
| Кадастровая стоимость, руб. | 4526425.42 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м | 97133.59 |
| Основания подачи заявления об оспаривании | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости |
| Документы, предоставленные заявителем | |
| Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости | От 15.03.2019 № 0025-305.К.19 |
| Дата определения рыночной стоимости | 25.06.2018 |
| Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости | На стр. 54 представленного в обоснование рыночной стоимости объекта недвижимости отчета об оценке от 15.03.2019 № 0025-305.К.19 указано, что аналоги выбирались из сохраненных данных о ценах предложений по продаже двухкомнатных квартир без отделки. В то же время объект оценки и используемые в расчетах объекты-аналоги являются однокомнатными квартирами; на стр. 56-57 приведены сведения об объектах-аналогах, №№ 3, 5, 6 приведены в состоянии «С отделкой», что вводит пользователей отчета в заблуждение и является нарушением п. 5 ФСО № 3. В рамках применения сравнительного подхода к оценке на стр. 65-67 отчета допущен ряд ошибок, а именно: используемые при расчете поправки на динамику рынка не соответствуют приведенным на стр. 58-60 |

| | |
|--|--|
| | <p>данным (аналоги №№ 2, 9: январь 2018, индекс 111.885, поправка +2.42%, аналог № 10: февраль 2018, индекс 111.813, поправка +2.49%); используемые при расчете поправки на площадь кухни значения коэффициентов не соответствуют приведенным на стр. 63 данным (объект оценки и объекты-аналоги №№ 1-5, 7, 8 - кухня площадью от 10 до 13 кв. м, коэффициент 1.02, поправка 0%, аналоги №№ 6, 9, 10 - кухня площадью более 13 кв. м, коэффициент 1.03, поправка -0.97%). При расчете суммарной процентной поправки по модулю (стр. 66 отчета) значение поправки получилось равным значению, полученному ранее при расчете суммарной поправки по второй группе ценообразующих факторов с учетом знаков, что привело к некорректному расчету долей цен объектов-аналогов и некорректному расчету рыночной стоимости объекта оценки. Нарушены требования ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Среди отобранных оценщиком для расчета объектов-аналогов используются три объекта, существенно отличающиеся от объекта оценки (наличием отделки), при достаточном числе (7 шт.) аналогов, не отличающихся по этому признаку. Для расчета величины вносимых корректировок использованы данные справочников, содержащих сведения, не относящиеся к рынку Санкт-Петербурга. После применения корректировок по второй группе элементов сравнения увеличивается разброс скорректированных цен объектов-аналогов с 1.12 до 1.19.</p> |
| Рыночная стоимость, руб. | 3600000.00 |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м | 77253.22 |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | 20.47% |

| | |
|---|--|
| Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии | Отсутствует |
| Результат голосования | За – 0; Против – 6 (Ханьков А.Л., Иванов А.А., Афанасьева Н.А., Радченко В.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