



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

№ 33

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 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
Заявитель	
Представитель оценочной организации	Паничкина Наталья Евгеньевна – оценщик, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0004281:27697
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги, проспект Королёва, дом 64, корпус 2, строение 1,

	квартира 174
Вид объекта недвижимости	жилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	3840649.72
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	101874.00
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 № 0026-174.К.19
Дата определения рыночной стоимости	29.06.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>На стр. 7 отчета об оценке от 15.03.2019 №0026-174.К.19, представленного в обоснование величины рыночной стоимости объекта недвижимости, указано, что по состоянию на дату оценки объект оценки находился в состоянии «без отделки» в соответствии с положениями договора долевого участия, на момент осмотра состояние квартиры оценивалось как «отличное». Договор долевого участия в отчете не отражен, данные нельзя считать подтвержденными. Нарушен п. 5 ФСО № 3. В нарушение п. 10 ФСО № 7 некорректно определен сегмент рынка, к которому отнесен объект оценки, поскольку на дату проведения оценки на оцениваемый объект недвижимости не зарегистрировано право собственности, то есть объект оценки необходимо отнести к рынку первичной недвижимости. Также на стр. 59 отчета указано значение скидки на торг в размере 5%, что противоречит сведениям, использованным в расчетах (стр. 68). Нарушен п. 5 ФСО № 3. При определении рыночной стоимости объекта оценки в</p>

	<p>рамках сравнительного подхода к оценке (стр. 51-68) допущены технические ошибки: для объекта-аналога № 3 некорректно указан коэффициент этажа и состояние отделки, для всех объектов-аналогов некорректно указан коэффициент площади кухни, что приводит к некорректному результату определения рыночной стоимости. 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.	3030000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	80371.35
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	21.11%
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

