



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

№ 40

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

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 Уполномоченного по защите	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела

прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	
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	
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:15:0843801:1169
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Улянка, садоводство «Кировец 1», 12-я аллея, дом 36
Вид объекта недвижимости	жилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	6145054.64

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	23753.59
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 08.04.2019 № СП/АБ-33/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В представленном в обоснование рыночной стоимости объекта оценки отчете об оценке от 08.04.2019 №СП/АБ-33/19 не соблюдены требования п. 22 в ФСО № 7- не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах. На стр. 39 приведено описание 4 отобранных аналогов, при этом описание неполное. Оценщиком подобраны объекты-аналоги, схожие по местоположению, но существенно отличающиеся по этажности, материалам стен, наличию и качеству отделки, а также по площади земельных участков, на которых расположены рассматриваемые жилые дома. В нарушение п. 22 б ФСО № 7 не проводятся корректировки на такие ценообразующие факторы как материал стен, наличие отделки, качество отделки, этажность и площадь земельного участка, на котором расположен жилой дом (стр. 40): по данным объявления о предложении объекта-аналога № 1, продаваемый жилой дом имеет иную, чем объект оценки, этажность (подвал, 2 основных этажа и мансарда), согласно объявлению (стр. 68) общая площадь дома с учетом подвала и мансарды составляет 800 кв. м. В доме частично выполнен дорогой ремонт: пол из ангарской лиственницы, дорогая лепнина,

мраморные подоконники, санузлы в кафеле. Отделка объекта оценки позиционируется как частичная, класса Стандарт. Материал стен объекта-аналога – кирпич, материал стен объекта оценки – газобетон, блоки. Корректировок на этажность, материал стен, площадь и качество внутренней отделки в расчетах не проводится. Объект оценки в отличие от объекта-аналога не имеет отделки фасадной части дома. Объект-аналог №1 относится к более дорогому сегменту жилой недвижимости, чем объект оценки. По данным объявления о предложении объекта-аналога № 2, продаваемый жилой дом имеет иную, чем объект оценки, этажность (3 этажа). У объекта-аналога полностью отсутствует внутренняя отделка помещений. Отделка объекта оценки позиционируется как частичная, класса Стандарт. Корректировок на этажность и наличие внутренней отделки в расчетах не проводится. По данным объявления о предложении объекта-аналога № 3 площадь земельного участка, на котором располагается жилой дом, составляет 12 соток (стр. 70 отчета), а не 9 соток, как принято оценщиком в расчетах на стр. 40. У объекта-аналога полностью отсутствует внутренняя отделка помещений. Отделка Объекта оценки позиционируется как частичная, класса Стандарт. Корректировок на наличие внутренней отделки в расчетах не проводится. Также не проведена корректировка на площадь земельного участка, которая существенно отличается от площади земельного участка, на котором расположен объект оценки. 3. Наиболее близким к объекту оценки по своим характеристикам является объект-аналог №2. Остальные аналоги имеют наиболее сложную конструктивную систему (эркеры, балконы, сложная форма, индивидуальный проект), что относит их более дорогому

	<p>ценовому сегменту, но не учтено оценщиком в расчете.</p> <p>Определение доли стоимости земли в стоимости домовладения проводилось на основе исследования портала «Статриэлт». Однако в отчете не приведена дата, по состоянию на которую взято значение корректировки в 26%. По состоянию на 01.01.2018 данная корректировка составляла 25%. Стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки, определенная по средней величине его доли в стоимости домовладения, составила 3,9 млн. руб., что в 1,8 раза превышает величину его кадастровой стоимости (2,17 млн. руб.). Полученное значение стоимости земли не проанализировано на соответствие рыночному уровню цен и не подтверждено аналитическими данными в отчете об оценке. Таким образом, отчет об оценке от 08.04.2019 №СП/АБ-33/19 не соответствует законодательству в области оценочной деятельности.</p>
Рыночная стоимость, руб.	10842000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	41909.55
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	-76.43%
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

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



А.Л. Ханьков