



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)**

04.06.2019

№ 48

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 2

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	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 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
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смекалова Екатерина Андреевна – начальник отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
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 Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	
Представители заявителя	

Кадастровый номер объекта недвижимости	78:07:0003177:1135
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Петрозаводская, д 13, литера А, кв 129
Вид объекта недвижимости	жилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	17332432.39
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	200374.94
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 20.03.2019 №78/201/19-207109, Выписка из ЕГРН от 17.01.2019, договор купли-продажи от 28.12.2018
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 06.05.2019 № 1/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Описание оцениваемого объекта не содержит достаточной информации, в том числе «отсекающих признаков между классами» по классификационной таблице (стр.17-23) - площади кухни (от 12 кв. м для бизнес-класса), инженерного обеспечения (нарушение п. 5 ФСО № 3). Технический паспорт на квартиру не представлен (нарушение п. 10 ФСО № 3). Анализ наиболее эффективного использования (стр. 42 отчета) не выполнен надлежащим образом – не указан класс оцениваемой квартиры. Не выполнено в полной мере требование п.22в ФСО № 7: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь

части доступных оценщику данных должно быть обосновано в отчете об оценке». Описание доступного объема сведено к выборке, за основу которой «были взяты 2-3 комнатные квартиры» (стр. 39), без указания класса жилого комплекса. Также не указан класс пяти отобранных для проведения расчетов двухкомнатных квартир, и копии объявлений не содержат этой информации. На стр. 23 отчета оценщик позиционирует объект оценки как «встроенное жилое помещение (квартира)...относится к вторичному рынку жилой недвижимости». Большая часть анализа рынка (стр. 34-37) выполнена по рынку строящихся квартир (подразделы «Общее положение рынка недвижимости», «Анализ структуры предложения»). В таблице 6 (стр. 39) при анализе фактических данных о ценах предложений объектов, аналогичных объекту оценки, оценщик анализирует данные как по первичному, так и по вторичному рынку квартир, с учетом чего делает выводы о диапазоне цен. Такой анализ не дает представления о ценах и тенденциях на рынке объекта оценки, определенного оценщиком, и вводит в заблуждение пользователей отчета (нарушение п. 5 ФСО № 3 и п. 10 ФСО № 7). Выводы относительно рынка недвижимости объекта оценки (стр. 41) не подтверждаются представленным анализом рынка (о неактивности вторичного рынка жилой недвижимости Петроградского района, об уровне спроса и предложения, о росте цен за период с 2014 года по 2017 год). 2. На стр. 46 отчета в таблице «Характеристики объектов-аналогов и оцениваемых объектов» у объектов-аналогов №№ 1-4 цены предложений не соответствуют ценам, указанным в объявлениях о продаже (стр. 59-62 отчета) - нарушен п. 5 ФСО № 3. 3. Корректировки по второй группе

	<p>элементов сравнения (стр. 48-50) проведены с использованием данных ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт» на 01.01.2018. Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны на основе анализа рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости, опубликованных за истекший квартал года на сайтах: <a href="http://www.avito.ru/">www.avito.ru/</a>, <a href="https://realty.yandex.ru/">https://realty.yandex.ru/</a>, <a href="http://www.domofond.ru/">http://www.domofond.ru/</a>, Statrielt, <a href="http://realty.dmir.ru/">http://realty.dmir.ru/</a>, <a href="http://zдание.info">http://zдание.info</a>, <a href="http://www.rosrealt.ru/">http://www.rosrealt.ru/</a> и всех региональных сайтах России. Вводимые значения корректировок не проверены на соответствие вторичному рынку жилых помещений повышенного качества (комфорт, бизнес) Санкт-Петербурга в анализе рынка (стр. 34-37). 4. Оценщик вводит корректировку на состояние дома (стр. 49), но не описывает критерии, на основании которых присваивает то или иное состояние дома объекту оценки и объектам-аналогам. Подобное описание не позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости, что является нарушением пп. «и» п. 8 ФСО № 3</p>
Рыночная стоимость, руб.	11716000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	135445.09
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	32.40%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Афанасьева Н.А., Радченко В.А., Баринов Н.П.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**



**К.А. Кононевская**

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