



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10

**Р Е Ш Е Н И Е**

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

15.08.2019

№ 115

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

|  |   |
|--|---|
| Председатель Комиссии  | Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга   |
| Секретарь Комиссии   | Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист 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 Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга | Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации   |
| Представитель саморегулируемой организации оценщиков               | Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»  |
| Представитель саморегулируемой организации оценщиков               | Васильев Андрей Владимирович – член экспертного совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»  |

|  |   |
|--|---|
| Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке | Грибовский Сергей Викторович – директор СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»  |
| Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке | Найденова Светлана Викторовна – начальник отдела по работе с заявителями Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»  |
| 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                                | Сытина Наталья Николаевна – специалист 1 категории отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга         |
| Заявитель  |   |
| Место нахождения заявителя   |   |
| Представитель заявителя  |   |
| 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  | Выписка из ЕГРН от 20.05.2019 №78/201/19-343480, Свидетельство о государственной регистрации права  |

|   |   |
|---|---|
|   | собственности от 25.12.2014 78-АЗ 576711  |
| Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости недвижимости объекта   | От 24.05.2019 СП/АБ-33/19-1   |
| Дата определения рыночной стоимости   | 01.01.2018  |
| Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости | <p>Замечания, озвученные на предыдущем заседании Комиссии, оценщиком устранены лишь частично. Оценщиком заменены объекты-аналоги №1 и №3, которые ранее требовали большого количества дополнительных корректировок для приведения к сопоставимым характеристикам с объектом оценки. Добавлен ряд дополнительных корректировок на технические характеристики объектов сравнения (корректировка на наличие отделки фасадов и на состояние внутренней отделки). При этом в ходе исправления замечаний оценщиком были допущены новые ошибки и неточности. Не приведен расчет величин корректировки на площадь. Указано, что коэффициент торможения в формуле Уильямса взят из данных портала «Статриэлт», при этом ссылка на источник и принт-скрин страницы не приведены, в то время как доступ к аналитической информации сайта невозможен без специальной авторизации. Значение использованного в расчетах коэффициента торможения в отчете также не указано, что не позволяет проверить достоверность результатов расчета, полученных по итогам применения корректировки (нарушение принципа проверяемости п.25 ФСО №7). Не устранено замечание относительно отсутствия обоснования выбора объекта-аналога из справочника Ко-Инвест. Аналог, подобранный оценщиком для расчета,</p> |

отличается от объекта оценки, например, покрытием кровли (объект-аналог – металлочерепица, объект оценки по данным стр. 13 – мягкая черепица).  
Корректировка на данное различие или обоснование ее отсутствия в отчете не проведены. Не устранено замечание относительно отсутствия в отчете копий технической документации по объекту оценки, необходимой для корректного определения класса конструктивной системы объекта оценки и проведения расчетов затратным подходом. Также не указано, на какие именно конструктивные различия делается данная корректировка.  
Определение доли стоимости земли в стоимости домовладения проводилось на основе исследования портала «Статриэлт». На основании данного источника стоимость земли определена оценщиком как 26% от стоимости домовладения. Приведенная оценщиком ссылка на аналитическую статью портала «Статриэлт» (стр. 40) недоступна без авторизации на сайте и наличия специальной подписки (нарушение принципа проверяемости п.25 ФСО №7). В отчете не устранено замечание по поводу отсутствия обоснования определения класса качества объекта оценки на уровне Standart (стр. 44). При определении корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве от 01.01.2016 г. к дате оценки оценщик ошибочно ссылается на бюллетень «Индекс цен строительстве» № 103, М: «Ко-Инвест» (стр. 46). Данный бюллетень приводит цены 01.01.2016 года по состоянию на 01.04.2018, в то время как дата оценки – 01.01.2018. Оценщику необходимо было воспользоваться аналогичным бюллетенем № 102, при этом корректирующий коэффициент по данным справочника должен был составить 1.137. Несмотря на наличие обоснования необходимости использования данного коэффициента в

|  |   |
|--|---|
|  | <p>расчете затрат на замещение в тексте отчета, фактически поправка на данный коэффициент оценщиком в расчете не проведена (стр. 46-47). В отчете на стр. 46 указано, что из общей стоимости строительства объекта-аналога вычтены расходы на внутреннюю отделку второго этажа и окраску фасадов. Величина стоимости строительства объекта-аналога изменилась и в новой версии отчета составила 34 214,20 руб./кв. м на 01.01.2016 г. вместо 35 328 руб./ кв. м, при этом расчет величины данных расходов, ее значение и обоснование в отчете не приведены. Не обосновано значение корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам, принятого оценщиком равным 1,152 (стр. 47).</p> |
| Рыночная стоимость, руб.                           | 10738000.00   |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м                     | 41507.54  |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | -74.74%   |
| Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии  | Отсутствует   |
| Результат голосования                              | <p>За – 0;</p> <p>Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Радченко В.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)</p>  |
| Решение, принятое членами Комиссии                 | Отклонить заявление   |

**Председатель Комиссии**

**К.А. Кононевская**