



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)**

17.09.2019

№ 196

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 1

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 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	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник 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	
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Нажиганова Дарья Анатольевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:34:0004217:1178
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, 1-я Никитинская улица, дом 30, литера А, квартира 40
Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	17365553.33
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	157012.24
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 03.09.2019 № 78/201/19-589428, Договор от 03.12.2019 № 9
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 14.08.2019 № 114-08/19-рн1
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований	В отчете представлено описание только 5

законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости

аналогов, тогда как рынок квартир Санкт-Петербурга достаточно развит. Таким образом, не выполнено требование п. 22в ФСО № 7 – не описан объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах и правила их отбора для расчетов. В локальном окружении объекта оценки (Коломяги) имеется большое количество малоэтажных жилых комплексов, введенных в эксплуатацию за последние 15 лет, в которых на дату оценки имелось достаточное количество предложений к продаже (ЖК «Коломяги Плюс», ЖК «Никитинская усадьба», ЖК «Георгиевское», ЖК «Щербаковский», жилые комплексы по адресам: Парголовский пер., 8, Главная ул., 31, Горная ул., 1 и другие). Вывод о позиционировании объекта оценки в сегменте элитного жилья не обоснован (стр. 17 отчета). Согласно приведенной в отчете (стр. 27) классификации квартир (по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том IV – Н. Новгород) объект оценки скорее соответствует типу «Современное жилье комфорт-класса» (типичные характеристики: потолки 2,7-2,8 м, как правило, огороженная придомовая территория, домофоны, видеонаблюдение, консьержи, охрана, материал ограждающих конструкций, как правило, кирпич или кирпич-монолит). В отчете не приведены характеристики объекта оценки, позволяющие позиционировать его в сегменте элитного жилья («премиального», как указано на стр. 42 отчета). Решение о применении максимальной скидки на торг (-8%) необоснованное, поскольку оценщик делает его на основании ошибочного позиционирования объекта оценки, о котором указано в предыдущем замечании. А именно, оценщик принимает скидку на торг по верхней границе интервала (от 2% до 8%) на том основании, что «квартиры, относящиеся к премиальному сегменту, менее ликвидны на рынке жилой недвижимости и имеют тенденцию к

увеличению скидок на уторгование» (стр. 42 отчета). Таким образом, оценщик вводит в заблуждение пользователя отчета, нарушая требование п. 5 ФСО № 3. В анализе рынка (стр. 27-33 отчета) отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект (нарушение пп. «в» п. 11 ФСО № 7), основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (нарушение пп. «д» п. 11 ФСО № 7). С учетом того, что рынок объекта оценки – малоэтажного жилья - является хорошо развитым, представленный объем исследования рынка Объекта оценки недостаточен. На стр. 33 отчета оценщик указывает, что «на дату близкую к дате оценки диапазон цен квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам в Приморском районе г. Санкт-Петербурга, составляет от 106 312 до 148 148 рублей за кв. м.», при этом результат оценки 99 457,50 руб. за кв. м находится за пределами указанного диапазона, полученного по 5 аналогам, принятым в расчете. При условии применения максимальной скидки на торг, полученный результат будет соответствовать нижней границе указанного диапазона. В отчете отсутствует информация, объясняющая какие характеристики (дефекты) объекта оценки обуславливают его рыночную стоимость на минимальном уровне среди сопоставимых объектов. Таким образом, в отчете не изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки (нарушение п. 5 ФСО № 3). В отчете имеется недостоверная информация (нарушение п. 5 ФСО № 3): на аналог №2 по ул. 1-я Никитинской, д. 17 (стр. 41 отчета) не зарегистрировано право собственности, объект не поставлен на кадастровый учет. При корректировке по

	<p>первой группе элементов сравнения (стр. 42, 47 отчета) оценщик ошибочно утверждает, что объекты-аналоги и оцениваемый объект находятся в собственности и предлагаются на продажу от собственников или их представителей, в результате отказывается от корректировки по данному фактору, считая, что состав передаваемых прав сопоставим. Принимая во внимание, что аналог №2 (ул. 1-я Никитинская, д. 17) передается по договору переуступки, то и состав передаваемых прав не полный (права собственности на квартиры по данному адресу не оформлены, квартиры на кадастровом учете не стоят), что требует введение повышающей корректировки. Таким образом, не были выявлены различия объекта оценки и аналогов по элементу сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (нарушение требования пп. «д» и «е» п. 22 ФСО № 7).</p>
Рыночная стоимость, руб.	11000000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	99457.50
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	36.66%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская