



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)**

08.10.2019

№ 202

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

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
Представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела
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 городского кадастра – начальник отдела распределения 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	
Место нахождения заявителя	
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0103001:3065
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Орловская, д 1, литера А, кв 30
Вид объекта недвижимости	жилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	31575665.74
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	253823.68
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 13.09.2019 № 78/201/19-613610, Выписка из ЕГРН от 06.08.2019 № 78/001/002/2019-97659
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта	От 03.09.2019 № 2019/08/27-32

недвижимости	
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>В разделе 1.2 отчета «Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и об Оценщике» (стр. 7 отчета) указано, что оценщик, выполнивший отчет, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков «СРО Ассоциация оценщиков «СПО» (реестровый номер 01167)». К отчету приложены копии документов, регламентирующих деятельность исполнителя (стр. 63 отчета), согласно которым оценщик является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков. Ценовые диапазоны, использованные в анализе рынка и выделенные в выводах к разделу (цена предложения квартир на вторичном рынке – 107 200 руб./кв. м, средний удельный показатель стоимости квартир в современных домах в локальном окружении объекта оценки – 124 482 руб./кв. м), никак не коррелируют с диапазоном фактических данных о ценах сделок с аналогичными оцениваемому объектами (190 125 - 252 045 руб./кв. м), подобранными оценщиком, и определенной оценщиком рыночной стоимости объекта (209 138 руб./кв. м). Анализ рынка содержит информацию с данными как по вторичному рынку квартир, так и по рынку комнат, что вводит в заблуждение пользователей отчета (нарушение п. 5 ФСО № 3 и п. 10 ФСО № 7). С учетом того, что рынок объекта оценки является хорошо развитым, представленный объем исследования рынка объекта оценки недостаточен. При анализе факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, (стр. 35-36 отчета) используются данные о диапазоне ценообразующих факторов со ссылкой на статью Галины</p>

Стащак «Сколько стоит ваш балкон», с момента выпуска которой прошло уже более 10 лет (08.08.2005), а также на сайт «Центра оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» (<https://www.estimation.ru>). Указанные в отчете диапазоны не соответствуют данным, приведенным в статье, на сайте подобная информация отсутствует вовсе, что является нарушением п. 5 ФСО № 3. В отчете отсутствует описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, что является нарушением пп. «в» п. 22 ФСО № 7. На стр. 58 отчета приведена копия Интернет страницы с портала ЯндексНедвижимость, на которой содержится информация о продаже 5 объектов, отвечающих правилам отбора объектов-аналогов (стр. 39 отчета). Из представленного перечня оценщик выбирает объект с самой низкой стоимостью. В перечне указаны не все данные, использованные оценщиком в расчетах, а ссылка на объявление о продаже, представленная на стр. 40 отчета не рабочая, таким образом, проверить качественные характеристики квартиры не представляется возможным. Информация существенным образом, влияющая на стоимость объекта оценки, не подтверждена (нарушение п. 5 ФСО № 3). Корректировки на торг и по второй группе элементов сравнения (общая площадь, вид из окна, наличие движимого имущества, наличие балкона/лоджии) 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: www.avito.ru/, <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, Statrielt, <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosrealt.ru/> и всех региональных сайтах России. Вводимые значения корректировок не проверены на соответствие сегменту рынка Санкт-Петербурга, к которому принадлежит оцениваемый объект, в анализе рынка (стр. 29-36 отчета). Корректировка на условия рынка (дату продажи) проведена с использованием данных об уровне инфляции (стр. 42 отчета), который не отражает изменение уровня цен на рынке жилых помещений Санкт-Петербурга. Сведения об уровне инфляции в отчете отсутствуют (нарушение п. 5 ФСО № 3). На стр. 40 отчета оценщик одной из характеристик объектов выделяет вид из окон, на стр. 43 выявляет различия объекта оценки и объектов-аналогов по данной характеристике и проводит корректировку. При описании объекта оценки (стр. 13-14 отчета) отсутствует описание вида из окон объекта оценки, на стр. 17-21 отчета приведены фотографии объекта оценки, из них только одна фотография фиксирует вид из окна, из чего невозможно сделать однозначный вывод о виде из окон трехкомнатной квартиры. Кроме того, на стр. 54 отчета в объявлении о продаже объекта-аналога № 1 указано, что вид из окон на Смольный Собор и на парковую территорию в сторону Невы, в таблице 5.1 описание характеристики вида из окна значится как «улица». На стр. 59 отчета приведена копия Интернет страницы с объявлением о продаже объекта-аналога № 4, в объявлении обозначено, что продается видовая квартира, фотографии объекта в

объявлении отсутствуют. В таблице 5.1 указано, что окна у объекта-аналога № 4 выходят на две стороны «улица-двор». Иных источников информации в отчете не указано. Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, не подтверждена (нарушение п. 5 ФСО № 3). Таким образом, корректировка проведена некорректно. На стр. 43 отчета оценщик вводит понижающую корректировку на наличие балкона/лоджии в отношении объекта-аналога № 1, на том основании, что у объекта три балкона. На стр. 45 отчета приведено описание корректировки, которое не регламентирует проведение корректировки в зависимости от количества балконов. Проведение корректировки таким образом не обосновано. Корректировка на внутреннее состояние (стр. 45-46 отчета) проведена на основе анализа данных, предоставленных шестью компаниями, о величине проведения ремонтных работ в квартирах. Информация, предоставленная каждой из шести компаний, отсутствует в отчете. Таким образом, информация в таблице 5.3 с величинами корректировок на физическое состояние помещений не обоснована (нарушение п. 5 ФСО № 3). Объект-аналог № 2 расположен на последнем седьмом этаже. Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 расположены на средних этажах дома. Отказ от проведения корректировки не обоснован. В отчете используется много лишней информации (например, анализ цен на комнаты в коммунальных квартирах), при недостаточности необходимой информации по анализу вторичного рынка объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки. Отчет содержит опечатки, не влияющие на итоговый результат оценки, но вводящие пользователя отчета в заблуждение. Так,

	например, на стр. 43 отчета в таблице 5.3 «Корректировки по второй группе элементов сравнения» наименование характеристики «Общая валовая коррекция» не соответствует приведенным значениям, которые фактически являются количеством поправок, введенных по рассматриваемым объектам-аналогам, согласно описанию, представленному на стр. 46 отчета, что вводит пользователей отчета в заблуждение (нарушение п. 5 ФСО № 3)
Рыночная стоимость, руб.	26016767.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	209138.00
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	17.61%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Афанасьева Н.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская