



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)**

22.10.2019

№ 249

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
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 бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб

кадастровой оценке	ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
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	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	
Представитель заявителя	
Представители муниципального образования, на территории которого расположен объект недвижимости	Панасюк Антон Вячеславович, Сикоева Лилия Константиновна – представители внутригородского муниципального образования Санкт-Петербурга муниципальной округ Петровский
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:07:0003152:2278
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, квартира 105
Вид объекта недвижимости	жилое помещение

Кадастровая стоимость, руб.	19972728.34
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	265594.79
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 23.08.2019 №78/201/19-566737, Выписка из ЕГРН от 02.08.2018
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 03.07.2019 № 01ЭП07/19
Дата определения рыночной стоимости	12.02.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Анализ рынка (стр. 19-31 отчета) выполнен с рядом нарушений. Отсутствует анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. В отчете отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, заменен на анализ ценообразующих факторов. При этом ссылки на источники использованной информации при анализе рынка практически отсутствуют. Основные выводы относительно вторичного рынка жилой недвижимости (стр. 31 отчета) не подтверждаются информацией,

	<p>приведенной в анализе рынка (стр. 23-30 отчета). Таким образом представленный анализ рынка объекта оценки выполнен с нарушением п. 11 ФСО № 7 и п. 5 ФСО № 3. В отчете отсутствует описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, также, как и обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов (стр. 36 отчета), что является нарушением пп. «в» п. 22 ФСО № 7. На стр. 37 отчета оценщик обосновывает отказ от проведения корректировки на общую площадь тем, что «в ходе обзора рынка аналогичных объектов (квартир, общей площадью от 60 до 90 кв. м в домах-новостройках), зависимости от данного фактора не выявлено, корректировка равна 0%». Однако информация, представленная в разделе анализа рынка на стр. 29-30 отчета, не подтверждает данного утверждения, более того оценщик приводит формулу расчета поправки на площадь, масштаб квартиры:</p> $K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$
Рыночная стоимость, руб.	12180000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	161968.09
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	39.02%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 3 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Паничкина Н.Е.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская

Д.В. Тикунова,
(812) 241-55-10