



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)**

28.01.2020

№ 350

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 Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	Иванова Александра Александровна – ведущий специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации

Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Коробова Наталья Викторовна – член экспертного совета Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Верховский Игорь Владимирович – начальник отдела по контролю за осуществлением оценочной деятельностью членами 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 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга земель
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
Заявитель	
Место нахождения заявителя	
Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Винниченко Алена Сергеевна
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:32:0001145:3585
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Гороховая, д 39, литера А, кв 7

Вид объекта недвижимости	жилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	16469489.48
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	99393.42
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 17.10.2019 № 78/201/19-686421, от 14.11.2019 № 78/001/003/2019-44702
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 22.11.2019 № Н-12606/19
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	Оценщиком нарушены требования п. 5 ФСО №3: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» нарушены принципы проверяемости, обоснованности и достаточности. На стр. 15 отчета в таблице с описанием района расположения объекта оценки указана средняя стоимость квартир в районе 80-110 тыс. руб. за 1 кв. м. При этом не указан источник откуда взята данная информация. На стр. 26-44 отчета обзор рынка объекта оценки представлен по состоянию на конец 2016 года, тогда как дата оценки 01.01.2018. На стр. 56 отчета в расчетах оценщик «путает» местами корректировки на «условия продажи» и на «тип сделки». Нарушены требования пп. 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 объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». В рассматриваемом отчете данной информации нет. Оценщиком приведено всего 4 аналога на которых и основывается расчет. Расчеты сравнительным подходом. оценщик при определении рыночной стоимости использует недостоверные сведения об объектах-аналогах, что существенным образом сказывается на искажении итогового результата. На стр. 56 отчета в Таблице «определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом», указаны недостоверные сведения об объекте-аналоге №4 (общая площадь объекта указана 107,9 кв. м). Проверая достоверность указанных сведений в отчете было выявлено, что общая площадь указанного объекта составляет 107,6 кв. м. Таким образом, оценщиком нарушено требование п. 5 ФСО №3. Представленная в отчете информация об объектах-аналогах вводит его пользователей в заблуждение, что не соответствует требованиям ст. 11 Федерального Закона №135 ФЗ. Выявлено нарушение в части неверного определения корректировок в рамках расчета сравнительным подходом. На странице 54 отчета, указано что корректировка на этаж расположения проводилась оценщиком в пределах верхней границы диапазона значения поправок, чтобы не завышать стоимость объекта оценки. Однако, выбирая поправку по верхней границе диапазона, стоимость объекта занижается. В данном случае корректнее было использовать среднее значение диапазона, чтобы не завышать и не занижать результат оценки. На странице 52 отчета указано что

	<p>корректировка на транспортную доступность проводилась оценщиком в пределах верхней границы диапазона значения поправок, чтобы не завышать стоимость объекта оценки. Однако, выбирая поправку по верхней границе диапазона, стоимость объекта занижается. В данном случае корректнее было использовать среднее значение диапазона, чтобы не завышать и не занижать результат оценки. В расчете отсутствуют корректировки на площадь кухни (к примеру, площадь кухни объекта оценки 18,2 кв. м, площадь кухни объекта-аналога №4 - 10 кв. м) и на высоту потолка (к примеру, высота потолков объекта оценки 3,42 м, высота потолков объекта аналога №4 - 2,57 м) Данное нарушение в части неверного определения корректировок привело к искажению итогового результата рыночной стоимости, нарушены требования п. 5 ФСО № 3, а также принципы проверяемости, обоснованности и достаточности (п. 25 ФСО №7).</p>
Рыночная стоимость, руб.	7910000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	47736.87
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	51.97%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 6 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А., Коробова Н.В., Верховский И.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская