



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)**

18.02.2020

№ 356

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	Иванова Александра Александровна – ведущий специалист юридического отдела
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 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 заявителя	
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:42:1850301:10746
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Пушкин, тер. СНТ «Рехолово», 7-я линия, дом 37, строение 1
Вид объекта недвижимости	здание (жилой дом)
Кадастровая стоимость, руб.	10058358.31
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	30187.15
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 24.12.2019 № 78/201/19-856048, Выписка из ЕГРН от 30.05.2019
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 29.01.2020 № 03-2020/К
Дата определения рыночной стоимости	18.02.2019

<p>Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости</p>	<p>В разделе «Описание Объекта оценки» оценщик необоснованно утверждает, что объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства (стр. 14 отчета). Данное утверждение противоречит представленному Техническому паспорту на объект капитального строительства (стр. 72 отчета) — жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства). Также в разделе «Описание Объекта оценки» (стр. 14 отчета), оценщик утверждает, что инженерные коммуникации у оцениваемого объекта отсутствуют: «электроснабжение осуществляется по временной схеме от строительного вагончика, расположенного на одном с объектом оценке участке. В Техническом паспорте допущена неточность — указано на наличие отопления от собственной газовой котельной. Фактически котельная (как и само газоснабжение) отсутствует». Данное утверждение противоречит представленному Техническому паспорту на объект капитального строительства (стр. 72 – 83 отчета), согласно которому оцениваемый индивидуальный жилой дом обеспечен всеми инженерными коммуникациями: электроснабжением (открытая проводка), отоплением (от собственной котельной на газе), водопроводом (от местного источника), канализацией (сброс в местный отстойник), горячим водоснабжением (от электрического водонагревателя). Таким образом, нарушен п. 5 ФСО № 3 (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). Для расчета стоимости замещения оценщик использовал предложения строительных</p>
--	--

компаний. Стоимость замещения 1 кв. м определена оценщиком как среднее значение из 10-ти предложений строительных компаний и составляет 20 208 руб./кв. м. Оценщик необоснованно рассматривает данные предложения как условия договоров строительного подряда, на которых застройщики готовы выполнить строительство объектов, аналогичных оцениваемому. В копиях объявлений, представленных в отчете, отсутствует информация о составе работ, входящих в стоимость строительства, кроме того, некоторые объекты аналоги не сопоставимы по конструктивным элементам с объектом оценки. Так, например, по объекту-аналогу № 6 оценщик выбрал стоимость строительства «холодного контура» (19 100 руб./кв. м), которая не включает стоимость оконных и дверных проемов, имеющихся у объекта оценки. Стоимость строительства «теплого контура» при этом составляет 32 233 руб./кв. м. Стоимость строительства объектов аналогов №№ 4 и 8 приведена исходя из того, что наружные стены данных объектов — газобетон, наружные стены объекта аналога № 5 — деревянный каркас, что не сопоставимо с объектом оценки (наружные стены — кирпич). Таким образом, нарушен п. 22 б) ФСО № 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Также нарушен п. 5 ФСО № 3 «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки».

Таким образом, стоимость замещения, определенную оценщиком, как среднее значение предложений строительных компаний, нельзя признать достоверной. Для расчета стоимости замещения оценщик использовал также метод сравнительной единицы, основанный на данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников: сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий (УПВС-69). При применении Сборников УПВС 1969 г. для определения стоимости строительства современных индивидуальных жилых домов не учитывается стоимость строительства современных конструктивных элементов, например, террас (которые присутствуют у объекта оценки), мансард, веранд, саун, гаражей и т.д. При этом другие доступные источники информации, актуальные на дату проведения оценки, в которых учтены современные технологии строительства, в отчете не проанализированы, что является нарушением требований п. 22в) ФСО № 7 (Справочник Ко-Инвест «Жилые дома-2018», Укрупненные показатели нормативных цен строительства (НЦС) и др. образом, нарушен п. 22 в) 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 качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости замещения с использованием Сборников УПВС 1969 г. оценщик подобрал аналог из Сборника 26 «Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и

организациях», Том II «Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания», Отдел I «Жилые дома», Таблица 17 «Жилые дома двухэтажные кирпичные». Удельный показатель восстановительной стоимости данного объекта аналога составляет 21,6 руб./куб. м. Обоснование и критерии выбора данного аналога в отчете не представлены. При этом в Сборнике 4 «Жилые, общественные, коммунальные здания и здания бытового обслуживания», в Разделе I «Жилые здания», в Таблице 14 «Жилые здания кирпичные двухэтажные» представлен объект аналог, удельный показатель восстановительной стоимости которого составляет 31,0 руб./куб. м. Таким образом, выбор объекта аналога с меньшим значением УПВС оценщиком не обоснован. Таким образом, нарушен п. 22 в) 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». Расчет рыночной стоимости замещения с использованием Сборников УПВС 1969 г. (стр.40, 44 отчета) произведен некорректно: применен неверный индекс пересчета от цен 1984 г. к ценам на 01.02.2019 г. Кроме того, оценщик не учел поправочные коэффициенты, применяемые в случаях, когда полезная высота помещений оцениваемого объекта (подвал — 2,5 м, первый этаж — 3,05 м, мансарда — 1,17/2,30/3,16 м) отличается от принятой в Сборнике. Укрупненные показатели восстановительной стоимости сборника учитывают среднюю полезную высоту помещений — от пола до потолка 3 м. При этом оценщик применил поправочный

	коэффициент 0,71, учитывающий отсутствие полов (0,06), внутренней отделки (0,1) и внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств (0,13). Согласно Техническому паспорту на объект капитального строительства (стр. 72 – 83 отчета), оцениваемый индивидуальный жилой дом обеспечен всеми инженерными коммуникациями, таким образом, исключение из стоимости замещения удельного веса санитарно-технических и электротехнических устройств (0,13), является необоснованным. Таким образом, стоимость замещения, определенную оценщиком, на основании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий (УПВС-69), нельзя признать достоверной.
Рыночная стоимость, руб.	5694000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	17088.84
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	43.39%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 4 (Кононевская К.А., Иванова А.А. Верховский И.В., Коробова Н.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская