



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)**

10.03.2020

№ 358

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 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	Грибовский Сергей Викторович – директор СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
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	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	
Представитель оценочной организации, выполнившей отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	Юсупов Руслан Рустемович
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:31:0001231:2331
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, ул Казанская, д 22, литера А, пом 9-Н

Вид объекта недвижимости	нежилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	13747584.85
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	215479.39
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/201/19-496918, Договор купли-продажи нежилого помещения от 20.05.2019 № 1
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 27.01.2020 № 0108ЧС-01/20
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	В отчете не описан объем доступных рыночных данных и правила отбора аналогов (приведено всего 5 аналогов на которых и основывается расчет), тем самым нарушены требования п. 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 сравнительном подходе (см. стр. 52 и 83 отчета) объект-аналог №1 и объект аналог №4 являются одним и тем же объектом. 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». Кроме того, в архиве ГУП

«ГУИОН» имеется данное объявление 2017 года, в котором представлен план помещения, согласно которому уточненная площадь объекта составляет 83,6 кв. м, что подтверждается данными Росреестра. Следует отметить, что данный план, представлен в копиях интернет-страниц объектов-аналогов №1 и №4 (см. стр. 83,84 отчета). Оценщик при определении рыночной стоимости использует недостоверные сведения об объектах-аналогах использованных при применении сравнительного подхода. На стр. 48 отчета представлено описание корректировки на местоположение, в рамках расчетов сравнительным подходом. Оценщик не указывает каким методом было рассчитано расстояние до ст. метрополитена всех подобранных объектов (В отчете указано расстояние от 150 до 700 м). Проверив достоверность указанных данных по данным Яндекс.Карты было установлено что расстояние до ст. м. ОА2 составляет 1 км, расстояние до ст.м. ОА1 и ОА4 составляет 1,1 км. Таким образом, нарушены требования п. 5 ФСО №3. Выявлено нарушение в части неверного определения корректировки на площадь в рамках расчета сравнительным подходом. На странице 50-51 отчета, указано что данная корректировка была произведена на основании Модели определения стоимости прав собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки на 4 квартал 2017 г. представленной на сайте ГУП «ГУИОН». Оценщик при определении рыночной стоимости использует недостоверные сведения об объекте-аналоге №2 (ул. Моховая д.26) использованного при применении Доходного подхода. Данный объект расположен в цокольном этаже с заглублением 0,56 м (стр. 86), тогда как в отчете указан 1 этаж, на основании чего

	<p>применена понижающая корректировка на 11 %. Таким образом, нарушены требования п. 5 ФСО №3. Кроме того, в отчете отсутствует копии интернет-страниц объекта аналога №4, Таким образом, не представляется возможным проверить его количественные и качественные характеристики и их сопоставимость с объектом оценки. Нарушены требования п. 11 ФСО №3. Выявлено нарушение в части неверного определения корректировки на площадь в рамках расчета Доходным подходом. На странице 59-60 отчета, указано что данная корректировка была произведена на основании Модели определения стоимости прав собственности за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки на 4 квартал 2017г., тогда как необходимо было использовать модель определения арендной платы, также представленной на сайте ГУП «ГУИОН». Допущены ошибки при определении ПВД и операционных расходов. Среднее значение рыночной арендной платы, рассчитанное на стр. 61 отчета, составляет 1728 руб./кв. м, на стр. 62 отчета при расчете ПВД оценщик использует значение 1735 руб./кв. м, что привело к искажению рассчитанного ПВД. Значение расходов на содержание объекта в справочнике оценщика недвижимости-2017 под редакцией Л.А. Лейфера, представлено в процентах от ПВД, тогда как оценщик рассчитывает данное значение от ДВД, что приводит к искажению итогового результата рыночной стоимости объекта, полученной Доходным подходом.</p>
Рыночная стоимость, руб.	9220000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	144514.11

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	32.93%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 0; Против – 5 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Радченко В.А., Верховский И.В., Коробова Н.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

**Председатель Комиссии**



**К.А. Кононевская**