



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

№ 215

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 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	Общество с ограниченной ответственностью «Станкосервис»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Станкосервис»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Станкосервис»
ОГРН	1037828009339
Место нахождения юридического лица	197110, Санкт-Петербург, ул. Большая Разночинная, д. 14
Представитель оценочной организации, выполнившей отчет об определении рыночной стоимости	Мишин Павел Юрьевич
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:07:0314301:13
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Большая Разночинная улица, дом 14, литера В
Вид объекта недвижимости	земельный участок

Кадастровая стоимость, руб.	174778470.75
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	50339.42
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 09.08.2019, Выписка из ЕГРН от 13.08.2019 № 78/001/006/2019-58746
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 10.09.2019 № 209-1/2019
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	С учетом информации, представленной в отчете, номинальная ставка дисконтирования в размере 15% представляется завышенной и не соответствует рыночным данным по сегменту гостиниц категории 3*: в разделе 6.5 «Анализ рынка гостиниц Санкт-Петербурга» (стр. 72 отчета) оценщиком была представлена сводная информации по величине доходности от эксплуатации гостиниц, среднее значение которой составило 13,3%. Согласно данным, представленным на стр. 71 отчета, по оценкам экспертов Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН), в среднем доходность пятизвездной гостиницы ориентировочно составляет 15-18%, четырехзвездной гостиницы – 14%-16%. По данным Ассоциации Банков Северо-Запада среднее значение интервала номинальных ставок дисконтирования для объектов гостиничной недвижимости (в том числе уровня 3*) составляет 13-14%, медианное значение — 13% (стр. 72 отчета). Нарушен п. 5 ФСО № 3. Расчет ставки капитализации для оцениваемого объекта не соответствует представленной формуле расчета в части вычитания

	значения 2,25 из срока экономической жизни объекта (50 лет) (стр. 123 отчета)
Рыночная стоимость, руб.	92700000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	26699.31
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	46.96%
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