



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)**

12.11.2019

№ 261

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	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
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 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга 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 «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт»
ОГРН	1027809206557
Место нахождения юридического лица	Аптекарская набережная, дом 8, литера А, г. Санкт-Петербург, 197022
Представитель заявителя	Астапова Светлана Борисовна –

	представитель ООО «ЛУКОЙЛ-Северо-Западнефтепродукт» по доверенности от 01.11.2019 № 411
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:11:0006159:11
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	г.Санкт-Петербург, Индустриальный проспект, дом 46, литера А
Вид объекта недвижимости	земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	31421619.72
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	11737.62
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.08.2019 № 78/201/19-532314, Свидетельство от 29.01.2008 № 78-АГ 258400
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 24.10.2019 № ИО-0619-33/7.2
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>Определение объемов реализации АЗС, предполагаемой к строительству на оцениваемом земельном участке, проведено оценщиками на основании анализа пролива АЗС сети «Лукойл» в Санкт-Петербурге за 3 года (с 2015 по 2017 гг.) с разбивкой объектов на группы по типам трасс, на которых они расположены. Классификация автодорог расположения АЗС сети «Лукойл» определена по данным сервиса «Яндекс. Народные карты». Группировка объектов по типам дорог с анализом объемов реализации и выводением среднего значения, используемого в дальнейших расчетах, является некорректной. Оценщики определяют среднесуточный пролив АЗС в зависимости от категории (характеристики)</p>

автодороги, которая не является единственным фактором, определяющим фактическую интенсивность автомобильного потока на конкретных магистралях Санкт-Петербурга, и соответственно, объем реализации топлива, что также не подтверждено рыночными данными, и делает расчеты необоснованными. Для объекта оценки использованы данные о средней реализации АЗС сети «Лукойл» на дорогах регионального значения, которая составила 11,8 тонн/сутки (стр. 127 отчета). Диапазон крайних значений среднесуточного пролива при этом значительный и составляет от 4 до 23,6 тонн/сутки (стр. 124 – 127 отчета). Минимальное значение объемов реализации (4 тонны/сутки) соответствует объекту (АЗС № 161 «пр. Косыгина»), который не отвечает критерию отбора, определенному оценщиками: по данному объекту отсутствует динамика указанного показателя в период с 2015 по 2017 гг. (стр. 125 отчета). При устранении данного замечания, минимальное значение диапазона составит от 5,8 до 23,6 тонн/сутки, а среднее значение 14,7 тонн/сутки (вместо 11,8 тонн/сутки, принятого в расчетах). Необходимо отметить, что существенный разброс крайних значений диапазона среднесуточного пролива, дополнительно свидетельствует о необоснованности группировки объектов по категории дорог, на которых они расположены (нарушен п. 5 ФСО № 3). Затраты на строительство АЗС рамках доходного подхода для двух вариантов: исходя из средних рыночных параметров (на 7 ТРК), и на основе фактических данных о действующей на участке автозаправочной станции (на 4 ТРК), определены оценщиками с использованием различных источников

информации. В первом варианте — с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) Ко-Инвест 2016 (стр. 144 отчета), во втором — с использованием укрупненных показателей стоимости строительства УПБС-2001 (стр. 198-200 отчета). Затраты на строительство при этом увеличиваются с 24 696 273 руб. до 45 178 676 руб. или в 1,83 раза. Кроме того, расчет технико-экономических показателей в первом варианте (по средним рыночным параметрам) производится исходя из среднесуточного пролива — 304,8 заправок в сутки, тогда как во втором варианте (по фактическим данным о действующей на участке автозаправочной станции) — исходя из 250 заправок в сутки. Таким образом, при увеличении среднесуточного пролива в 1,22 раза, оценщики непропорционально проектируют увеличение количества ТРК в 1,75 раз (как было отмечено выше по тексту, затраты на строительство при этом увеличиваются в 1,83 раза). Срок строительства АЗС в первом варианте расчетов составляет 7 месяцев для АЗС на 7 топливно-раздаточных колонок, во втором варианте — 9 месяцев для АЗС на 4 топливно-раздаточные колонки. 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). Определение ставки дисконтирования выполнено методом кумулятивного построения (стр. 190 отчета). Расчетное значение ставки дисконтирования составляет 26,78%. При этом значения премий за риски определены оценщиками экспертно. Оценщики не проанализировали

полученные результаты на соответствие рыночным данным. Нарушен п. 13 ФСО № 3 (в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). При определении общего коэффициента капитализации на основе общей ставки дисконтирования оценщиками ошибочно учитывается темп роста, относящейся только к стоимости земельного участка, а не к стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями) (стр. 191-192 отчета), что приводит к необоснованному завышению коэффициента капитализации. Расчетное значение коэффициента капитализации 25,82% (стр. 192 отчета), по утверждению оценщиков, находится на уровне, близком к середине рыночного диапазона от 18,7 до 33,3% (раздел 4.4. отчета). Необходимо отметить, что так называемый, рыночный диапазон коэффициента капитализации для АЗС, определен оценщиками как величина, обратная срокам окупаемости проектов строительства АЗС, составляющим от 3 до 5 лет (стр. 54 отчета). При этом, в качестве исходных данных выбраны не фактические проекты, а бизнес-планы по строительству АЗС, неактуальные на дату проведения оценки (2009, 2012, 2015 гг.), содержащие сведения, полученные на других рынках (Ставропольский край, Удмуртская республика). Актуальные данные по величине коэффициента капитализации и ставке дисконтирования для рынка АЗС Санкт-Петербурга в отчете не представлены (нарушен п. 5 ФСО № 3). Необходимо отметить, что при

	использовании в расчетах методом предполагаемого использования в рамках доходного подхода значения ставки дисконтирования и коэффициента капитализации на уровне 22% (максимальном из указанного диапазона), стоимость оцениваемого земельного участка обнаруживает значение 30,5 млн. руб., что практически подтверждает кадастровую стоимость земельного участка (31 421 619,72 руб.) Также необходимо отметить, что в расчетах ошибочно использованы значения ставки дисконтирования и коэффициента капитализации на уровне 25,67% (стр. 194 отчета), что не соответствует расчетным значениям, определенным оценщиками (26,78% и 25,82% соответственно).
Рыночная стоимость, руб.	18200000.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	6798.66
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	42.08%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует
Результат голосования	За – 1 (Паничкина Н.Е.); Против – 4 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии

К.А. Кононевская