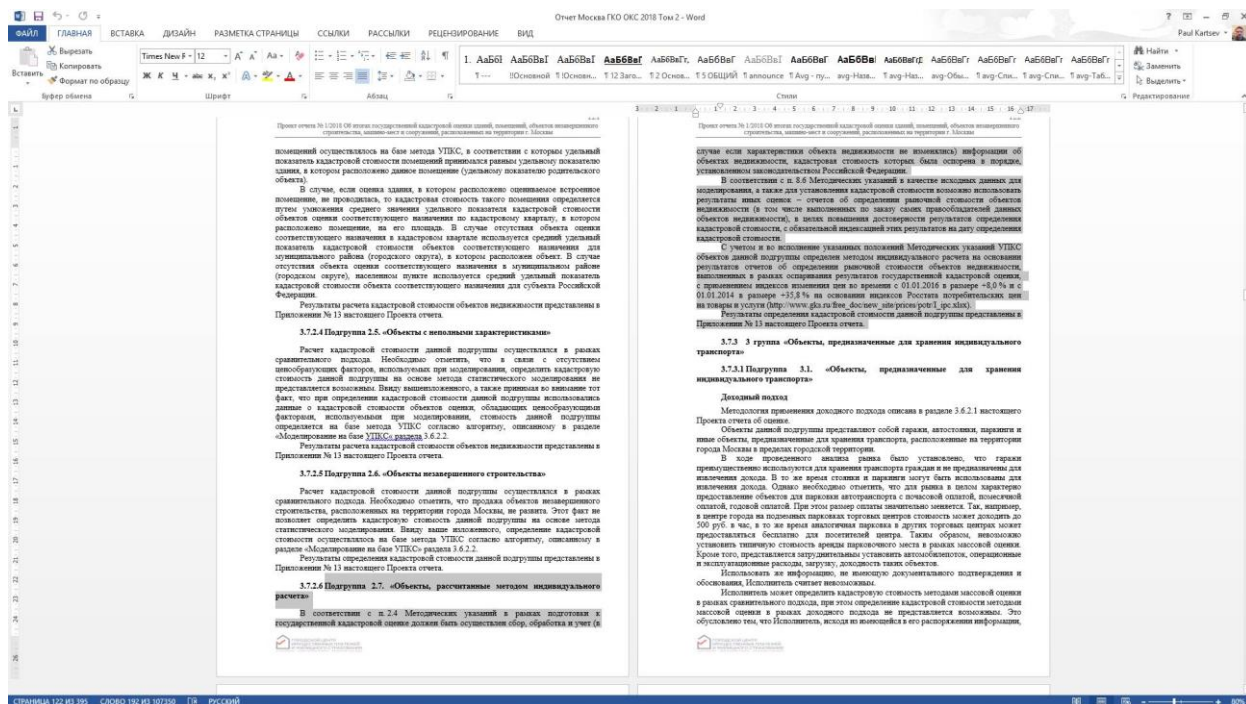


Замечания к предварительным результатам ГКО объектов недвижимости города Москвы по состоянию на 01.01.2018г.

Карцев П.В.,
к.э.н., MRICS, член Совета РОО,
Генеральный директор Valrus Ltd.

1) Кадастровая оценка снова проведена с учетом НДС. Цены аналогов, используемых для моделирования, не анализировались на наличие в них НДС, соответственно цены аналогов, включающие в себя НДС, не очищались от него. Группы объектов, оценка которых была проведена с применением доходного (например, гостиницы) и затратного подходов (инфраструктура и линейные объекты), оценены с учетом НДС, что явно следует из отчета. При обработке замечаний к предварительным результатам ГБУ отклоняет подобные замечания, ссылаясь на письмо Минэкономразвития от 12 октября 2017 г. N Д22и-1031. При этом игнорируются более поздние документы, в том числе позиция Верховного суда РФ (определении Судебной коллегии по административным делам ВС РФ от 15.02.2018г. №5-КГ17-258, а также Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам ВС РФ от 09.08.2018 г. N5-КГ18-96), и разъяснительные письма Минфина РФ (письмо от 23.04.2018г. № 03-05-04-01/27451) и ФНС РФ (письмо от 26.04.2018г. № БС-4-21/8060), а также иные письма самого Минэкономразвития РФ, которые содержат прямо противоположную позицию.

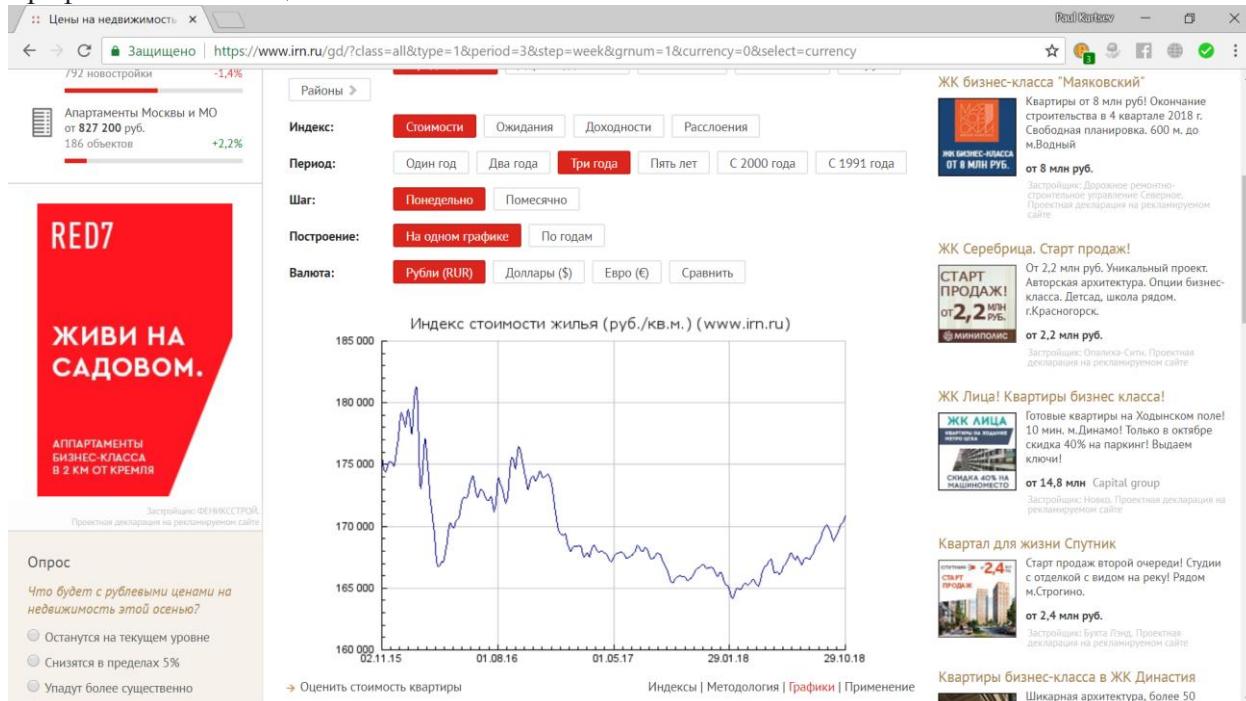
2) Учет результатов оспаривания КС в предыдущем туре производился только по результатам оспаривания в Комиссии. Оспаривание в суде не учитывалось в принципе. При этом и оспаривание в Комиссии учитывалось не в полном объеме. Отчет не содержит объективных критериев, по которым часть результатов оспаривания принималась, а часть отклонялась.



ЗАМЕЧАНИЯ К ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ ГКО

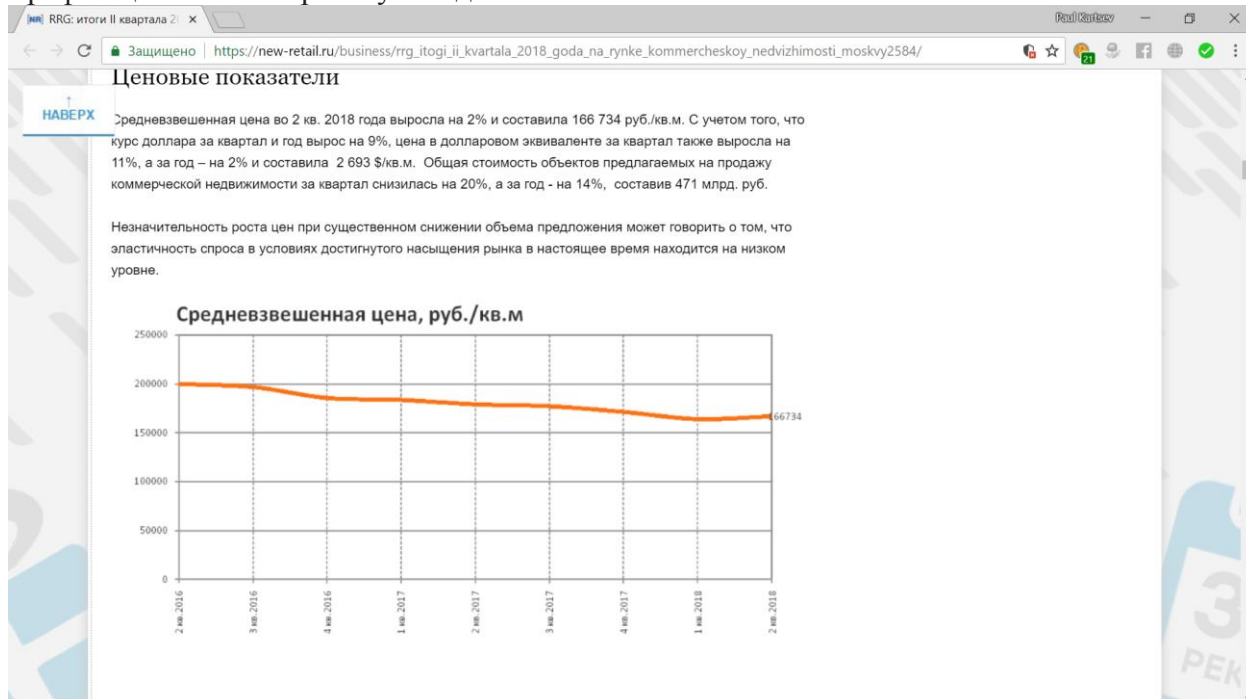
Оспоренные результаты **индексировались в сторону увеличения на 8%** (от базы на начало 2016 года) со ссылкой на инфляцию по Росстату, игнорируя изменение цен на рынке недвижимости, тогда как с 01.01.2016 на 01.01.2018 цены на рынке не росли в принципе, а даже несколько снизились как в сегменте жилой, так и коммерческой недвижимости.

График изменения цен на жилье:



<https://www.irm.ru/gd/?class=all&type=1&period=3&step=week&gnum=1¤cy=0&select=currency>

График цен на коммерческую недвижимость:



https://new-retail.ru/business/rrg_itogi_ii_kvartala_2018_goda_na_rynke_kommercheskoy_nedvizhimosti_moskvy2584/

ЗАМЕЧАНИЯ К ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ ГКО

3) Выборка аналогов для расчета офисных и торговых ОКС содержит крайне мало крупных объектов, площадью более 10 тыс. кв.м. При этом **качество информации по аналогам, включенным в выборку, крайне низкое**: используются объекты другого назначения, присутствуют дубли аналогов, с разными ценами.

Например, по торговым объектам больших объекта (>10 тыс. кв.м) в выборке всего 3, в том числе 2 объекта - это фактически офисы (Никольская Плаза и АФИ на Павелецкой), и 1 объект - автосалон. В выборке аналогов по офисам крупных объектов (>10 тыс. кв.м) 18 единиц, из них 8 дублей.

Кладовый номер	Группа сегмента рынка	Код вида используемая зона	Группа ОКС	Код субъекта РФ	Код муниципального образования (ОКТМ)	Статус территории и (или) основания, 2 - дублирующая запись	Адресный ориентир	Наименование Метро	Источники информации	Номер телефона	Дата предложения (сделка)	Текст объявления	Вид объекта недвижимости	Вид используемая зона (функциональное назначение)	Текстное описание	Вид права на ОКС	Вид права на ЗУ	Количество комнат	Факт сделки (сделка, предложение)	Площадь ОКС, кв.м	Площадь ОКС по ГКН, кв.м	Площадь ЗУ, кв.м	Плотность застройке, тыс.кв.м	Цена сделки/предложения, руб.	Удельная цена сделки/предложения, руб./кв.м	Статус
16	77-05-000110-4.1	04-020	0400	77	45316000	1	Орловский	Лобковский	сайт.ru	8-926-517-12-09	07.11.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	11 311,00	11 311,00	-	-	4 971 837,00	434 87,42	В моде	
612	77-05-000110-4.1	04-020	0400	77	45316000	1	Орловский	Лобковский	сайт.ru	8-926-517-12-09	07.11.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	13 000,00	97 851,00	-	-	7 999 997 000	109 589,00	В моде	
844	77-05-000110-4.1	04-020	0400	77	45316000	1	Пензенский	Спасская	сайт.ru	8-926-517-12-09	21.09.2017	Предлагаю	Здание	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	10 100,00	10 887,80	-	-	1 200 001 200	118 812,00	В моде	
111	77-05-000204-4.1	04-020	0400	77	45323000	1	Березовский	Финянский	сайт.ru	8-495-889-09-18	18.12.2017	Выкуплю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	11 834,00	14 368,10	-	-	1 500 000 000	126 753,42	В моде	

Кладовый номер	Группа сегмента рынка	Код вида используемая зона	Группа ОКС	Код субъекта РФ	Код муниципального образования (ОКТМ)	Статус территории и (или) основания, 2 - дублирующая запись	Адресный ориентир	Наименование Метро	Источники информации	Номер телефона	Дата предложения (сделка)	Текст объявления	Вид объекта недвижимости	Вид используемая зона (функциональное назначение)	Текстное описание	Вид права на ОКС	Вид права на ЗУ	Количество комнат	Факт сделки (сделка, предложение)	Площадь ОКС, кв.м	Площадь ОКС по ГКН, кв.м	Площадь ЗУ, кв.м	Плотность застройке, тыс.кв.м	Цена сделки/предложения, руб.	Удельная цена сделки/предложения, руб./кв.м	Статус
346	77-01-000203-77-01-00020	6.1	04-010	0602	77	45370000	1	Орловский	Новокузнецкий	сайт.ru	8-495-660-9-08	08.07.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	17 551,70	73 346,10	-	-	4 387 825 000	250 000,00	В моде
347	77-01-000203-77-01-00020	6.1	04-010	0602	77	45370000	1	Орловский	Новокузнецкий	сайт.ru	8-495-660-9-08	08.07.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	19 454,30	73 346,10	-	-	4 863 375 000	250 000,00	В моде
348	77-01-000203-77-01-00020	6.1	04-010	0602	77	45370000	1	Орловский	Новокузнецкий	сайт.ru	8-495-660-9-08	08.07.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	23 935,40	73 346,10	-	-	5 988 850 000	250 000,00	В моде
409	77-01-000203-77-01-00020	6.1	04-010	0602	77	45370000	1	Амурская	Батайская	Проект. сайт.ru	8-495-242-25-09	25.09.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	15 700,00	13 926,90	-	-	1 000 000 000	131 366,86	В моде
413	77-01-000203-77-01-00020	6.1	04-010	0602	77	45370000	1	Владимирский	Буденный	сайт.ru	8-495-508-11-12	12.12.2017	Выкуплю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	19 255,00	10 251,00	-	-	2 051 000 000	200 000,00	В моде
541	77-01-000203-77-01-00020	6.1	04-010	0602	77	45370000	1	Шелеповский	Ряжская	сайт.ru	8-495-660-9-08	04.11.2017	Тел.88254	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	15 015,00	23 305,40	-	-	2 904 345 000	193 429,57	В моде
578	77-01-000404-77-01-00040	6.1	04-010	0602	77	45380000	1	Красноярский	Мамовская	сайт.ru	8-495-648-4-04	14.07.2017	Офис на	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	11 825,00	14 324,20	-	-	4 000 000 000	138 266,38	В моде
1168	77-04-000103-77-04-00010	6.1	04-010	0602	77	45396000	1	Шарлотинский	Дубровка	сайт.ru	8-495-660-9-08	04.11.2017	Тел.88250	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	21 475,00	21 475,00	-	-	3 000 000 000	139 697,33	В моде
1177	77-04-000203-77-04-00020	6.1	04-010	0602	77	45394000	1	Рязанский	Рязанский	сайт.ru	8-495-989-9-18	18.12.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	12 337,00	12 284,30	-	-	1 084 861 000	87 915,56	В моде
160	77-06-000203-77-06-00020	6.1	04-010	0602	77	45397000	1	60-летия Октября	Академический	сайт.ru	8-495-756-18-22	18.12.2017	Тел.1211	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	18 500,00	32 434,30	-	-	2 945 000 000	160 825,56	В моде
1638	77-06-000203-77-06-00020	6.1	04-010	0602	77	45397000	1	60-летия Октября	Академический	сайт.ru	8-495-113-4-07	07.11.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	18 000,00	12 424,30	-	-	3 500 010 000	194 413,00	В моде
1659	77-06-000203-77-06-00020	6.1	04-010	0602	77	45397000	1	60-летия Октября	Академический	сайт.ru	8-495-225-4-13	17.12.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	12 212,00	12 211,60	-	-	1 480 487 500	119 613,85	В моде
1660	77-06-000203-77-06-00020	6.1	04-010	0602	77	45397000	1	60-летия Октября	Академический	сайт.ru	8-495-225-4-13	17.12.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	12 212,00	12 211,60	-	-	1 506 344 500	121 688,43	В моде
2330	77-01-000203-77-01-00020	6.1	04-010	0602	77	45370000	1	Орловский	Новокузнецкий	Проект. сайт.ru	8-495-989-9-18	14.07.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	18 456,00	73 346,10	-	-	5 536 891 200	200 004,94	В моде
280	77-01-000203-77-01-00020	6.1	04-010	0602	77	45370000	1	Амурская	Батайская	сайт.ru	8-495-756-18-22	18.12.2017	Тел.1211	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	14 000,00	13 958,90	-	-	1 610 000 000	115 000,00	В моде
2509	77-04-000103-77-04-00010	6.1	04-010	0602	77	45396000	1	Шарлотинский	Дубровка	АУТО.сайт.ru	8-800-333-4-16	16.12.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	21 475,00	21 475,00	-	-	2 200 000 000	102 444,70	В моде
2500	77-01-000103-77-01-00010	6.1	04-010	0602	77	45911000	1	Новосибирский	Тувальская	сайт.ru	8-495-248-3-14	14.12.2017	Предлагаю	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	14 000,00	41 605,30	-	-	2 147 483 647	153 391,69	В моде
2584	77-01-000000-77-01-00000	6.1	04-010	0602	77	45917000	1	Вашингтонский	Камеярский	сайт.ru	8-926-917-1-7	18.12.2017	Организу	Помещение	Объекты не торговая	Собственность	-	-	Предложение	16 934,00	16 933,70	-	-	1 800 000 000	106 295,03	В моде

Фактическое отсутствие в выборке крупных объектов также говорит о том, что **моделирование** стоимости крупных торгово-офисных объектов лишь частично может учесть потери общей площади на помещения общего пользования (проходы, атриумы, технически помещения и т.п.), однако **не способно учесть наличие парковок, которые в ряде объектов могут иметь высокую долю в общей площади.**

4) Методикой предусмотрено **применение коэффициента «экспликации»**, который фактически должен отражать средневзвешенную стоимость помещений в здании исходя из различного функционального назначения помещений и их доле в общей площади объекта.

В соответствие с применяемой методикой оценщик **относит объект к одной из оценочных групп/подгрупп.** В основном отнесение к оценочным группам происходит на основе классификаций, использованных в предшествующих оценках, а также на основании актов городской комиссии по использованию объектов. При этом вид использования для зданий, при наличии в них помещений различного назначения в основном устанавливается **по наиболее дорогому** (например, торговому), вне зависимости от того, являются ли данные помещения преобладающими в общей площади объекта.

С помощью применения коэффициента экспликации возможно было бы решение вопроса со встроенными в объект парковками, а также более корректная оценка объектов многофункционального назначения (торгово-складских, когда имеется большой склад с небольшим офисом и магазином при нем, однако все оценивается как торговый объект, т.е. как магазин, а также торгово-офисных, офисно-гостиничных комплексов и т.д.). **Фактически же применение коэффициента экспликации не производится.** Более того, ГБУ в основном отказывалось учитывать коэффициент экспликации по подобным объектам даже после представления собственниками деклараций до момента опубликования предварительных результатов ГКО. Анализ уже обработанных замечаний также показывает отсутствие четкой позиции по данному вопросу и в настоящее время.

С уважением,

Карцев Павел Валерьевич,
к.э.н., MRICS, член Совета РОО,
Генеральный директор **Valrus Ltd.**



Тел. +7 495 7951065
Моб. +7 903 7958211
E-mail: Pavel.Kartsev@valrus.com
www.valrus.com