

Страна, которая лучше всех управляется, — лидер мирового сообщества.  
Мы делаем всё от нас зависящее для того, чтобы лучше всех управлялась Россия

\*\*\*

**Общество  
с ограниченной ответственностью**

**«Касталия»**

(основано в 1991 г.)

\*

Санкт-Петербург  
ИНН / КПП 7809013550 / 783901001,  
ОГРН 1027810271940, ОКПО 11151699

**Генеральному директору  
ООО «КЛИРИНГ»  
Е.А. Шмакову**

Методическое сопровождение  
(в т.ч. формализация постановок задач)

- управления территориями;
- прогнозирования;
- доводки изделий;
- измерений.

**Адрес для переписки:**

**СПб, 195112, а/я, 80**

**ООО «Касталия»**

**castalia1991@yandex.ru**

**Тел. 436-61-50**

**www.малыйбизнес2020.рф**

№ 17 20.05.2015

На № 03/15-116 от 29.04.2015

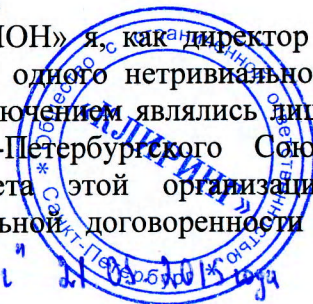
Уважаемый Евгений Анатольевич,

сообщаю Вам, что созданный ООО «Клиринг» отчёт об оценке № 350/15РВ-с от 29.04.2015 на основании договора об оценке № 17/15 от 23.01.2015 был внимательно проработан ООО «Касталия», но, к сожалению, по нашему мнению, содержит ряд принципиальных ошибок и не может быть принят в том виде, в котором он передан представителю ООО «Касталия» 30.04.2005.

Большинство из этих ошибок характерны для отчётов об оценке права аренды, выполняемых другими оценщиками. ООО «Касталия» неоднократно указывало на эти общие недостатки предприятию «ГУИОН» и пыталось склонить его руководство к научной работе с целью анализа и искоренения существующих в оценке системных ошибок, фигурирующих в различных отчётах об оценке, среди которых были и те, которые в свое время получили положительные экспертные заключения СПб ГУП «ГУИОН». Однако руководство этого предприятия всеми силами избегало такой работы, хотя ООО «Касталия» неоднократно предлагало за свой счет заключить с СПб ГУП «ГУИОН» договоры об оценке ряда объектов, исключительно с научной целью, справедливо полагая со своей стороны, что в процессе научной дискуссии во время работы над отчетами все системные ошибки могут быть легко выявлены, доказаны и преодолены в дальнейшей совместной работе.

За многие годы общения с руководителями СПб ГУП «ГУИОН» я, как директор и научный руководитель ООО «Касталия», не услышал от них ни одного нетривиального высказывания по существу процесса оценки (положительным исключением являлись лишь контакты с А.А.Чупраковым, с которым по линии Санкт-Петербургского Союза предпринимателей мне, как председателю экспертного совета этой организации, приходилось общаться в 2012 году и достигнуть принципиальной договоренности о

Получено ООО «Клиринг»  
А.И. (Пудык А.И.)



совместной научной работе). Зато от них был услышан ряд необычных высказываний из области юриспруденции, таких, например, как замечание одного из руководителей СПб ГУП «ГУИОН» (на одном из совещаний по поводу использования на руководимом мной семинаре ошибочных высказываний в отчётах об оценке, получивших положительные экспертные заключения СПб ГУП «ГУИОН»): «Эти ошибки – наша собственность, за них заплачено из бюджета Петербурга, Вы не имеете права использовать информацию о них на своём семинаре».

Как показала назревшая экономическая ситуация в стране, наведение порядка в оценочной деятельности злободневно, так как общеизвестна роль оценщиков в различных коррупционных схемах (в частности, из сведений по судебному разбирательству в деле «Оборонсервиса»). Нашим предприятием организована научная испытательная станция, которая, исходя из нашего многолетнего опыта, необходима в деле коренного улучшения оценочной работы в стране. Часть этой испытательной станции – совокупность участков Выборгского пешеходного тоннеля, занятого КМРТ ООО «Касталия» - фигурирует как объект оценки в отчёте об оценке № 350/15РВ-с от 29.04.2015, выполненном Вашим предприятием. На базе нашей испытательной станции работает научно-практический семинар по оценке права аренды. С информацией об этом семинаре и о создании испытательной станции ООО «Касталия» Вы можете ознакомиться, в частности, на сайте [www.малыйбизнес2020.рф](http://www.малыйбизнес2020.рф). С информацией о семинаре можно ознакомиться, в частности, на сайте : <http://www.малыйбизнес2020.рф/docs/Plan%20seminara.doc>).

Практика моего уже почти восьмилетнего общения с руководством СПб ГУП «ГУИОН» при обсуждении ошибок в отчётах об оценке, получивших положительные экспертные заключения этого предприятия, выявила одну важную психологическую ошибку: при обсуждении я предъявлял целый список ошибок с разъяснением каждой ошибки. В ответ, обычно, следовала отписка о том, что ни одной ошибки нет. Такие затраты моих времени и сил на аргументацию, как показала практика, абсолютно неоправданны, так как, обычно, оппонент, не вступая в дискуссию, экономил силы, чем пытался вынудить меня прекратить обсуждение и отступить. Такая неконструктивная позиция КУГИ СПб и ГУП ГУИОН в свое время, в частности, привела к инициации КУГИ СПб судебного арбитражного разбирательства, в основе которого лежал спор о величине арендной платы за объект оценки – участков Выборгского пешеходного тоннеля, арендовавшегося ООО «Касталия» с 1996 года. Размер арендной платы устанавливался на основании отчета об оценке, выполненного ООО «Центр оценки «Аверс», который в данном судебном разбирательстве оспаривало ООО «Касталия» (упомянутое судебное разбирательство в дальнейшем было выиграно ООО «Касталия» в трех арбитражных судебных инстанциях (дело № А56-15309/2008)).

После восьми лет проб и ошибок в общении с лицами, которые не привыкли ничего обсуждать, пугаются обсуждений по существу и всё время пытаются улизнуть в юридическую область, мною предлагается другой алгоритм: обсуждение одной - двух ошибок в режиме диалога, который заканчивается чёткой формулировкой позиции каждого участника обсуждения после окончания обсуждения (протоколом разногласий).

Этим письмом ООО «Касталия» приглашает Вас к сотрудничеству в улучшении общего положения дел с оценкой в стране, предполагая на настоящий момент, что Ваше предприятие, обладает достаточной квалификацией своих сотрудников для ведения научного диалога по вопросам оценки. Предлагаю Вам перед подписанием акта сдачи-приёмки отчёта об оценке № 350/15РВ-с от 29.04.2015 провести диалог последовательно по каждой ошибке, которую, на наш взгляд, допустили оценщики: ООО «Касталия» указывает на одну-две ошибки, а Вы защищаете соответствующее своё высказывание или отсутствие высказывания в соответствующем месте.

Предлагаю начать с обсуждения отсутствия в отчёте следующей существенной информации.

При описании процесса определения сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, а также процесса подбора аналогов, оценщики указывают (стр.47

отчета): *«Таким образом, в следующем разделе Оценщик проанализировал рынок коммерческой недвижимости в сегменте нестационарных объектов торгового назначения в регионе расположения объекта».* Однако, нигде далее в отчете не был проанализирован рынок коммерческой торговой недвижимости хотя бы в относительной близости от места расположения объекта оценки – на Лесном проспекте, Тобольской улице, Нейшлотском переулке, Большом Сампсониевском проспекте, Чугунной улице. Данных о предлагаемых в аренду торговых объектах в этих микрорайонах достаточно в открытых источниках информации (различных бюллетенях недвижимости, Интернет-сайтах). Возможно, это можно было бы объяснить выбором в качестве аналогов сегмента рынка только участков подземных пешеходных тоннелей, расположенных в других районах города, но оценщики довольно легко переходят в дальнейшем к выбору в качестве аналогов наземных торговых павильонов (трех из пяти – стр.61, табл. 13.2.1). При этом два других аналога – торговые павильоны в подземных переходах у станции метро «Ломоносовская» и «Московская», являющихся оживленными пешеходными коридорами этих микрорайонов, насыщенных жилыми кварталами, многочисленными транспортными узлами, при этом территориально находящихся по отношению к объекту оценки в совершенно других концах города.

На наш взгляд, при подборе аналогов недостаточно обоснован их выбор по принципу сходства экономических характеристик (согласно требованиям ФСО № 1 правил подбора аналогов), существенным моментом для которого является местоположение объекта, являющееся важнейшим ценообразующим фактором. На наш взгляд, принцип подбора аналогов в данном отчете выглядит несколько искусственным, описание определения сегмента рынка, к которому относится объект оценки - расплывчатым.

К описанию сегментов рынка аналогов, использованных оценщиками в отчете, также есть определенные претензии. На стр.48 и стр.51 отчета указан диапазон цен сдаваемых торговых мест в подземных переходах города (700 – 20000 руб за кв.м в месяц). Отсюда следует логический вывод, что оценщики относят объект оценки к сегменту торговых зон в подземных переходах. Однако, применение в качестве трех аналогов наземных павильонов и отсутствие анализа рынка этих объектов в отчете и соответствующего ему ценового диапазона, является, на наш взгляд, существенным пробелом в рассматриваемом отчете.

К этому можно добавить, также, что диапазон цен ( 700 – 20000 руб за кв.м в месяц ), возможно, и соответствует действительности, так как большинство подземных переходов города расположены в крайне оживленных районах Санкт-Петербурга, на пересечении крупных транспортных магистралей (на Невском проспекте у Гостиного двора, у метро «Горьковская» под Каменноостровским проспектом, у метро «Нарвская» под площадью Стачек, у метро Ломоносовская под Ивановской улицей, и т.д.). Однако, совершенно непонятно, какое этот диапазон цен имеет отношение к пешеходному тоннелю у станции метро «Выборгская», по которому ходят от метро в промзону работники предприятий, расположенных на Чугунной улице, причем только в будние дни. В связи же с закрытием станции метро «Выборгская» и организации подвоза трудящихся силами этих предприятий на заводских автобусах по Чугунной улице, этот пешеходный тоннель оказался вообще практически пустым, так как по нему некому и некуда ходить (оценщикам, несомненно, известно, что на улице Чугунная нет жилых кварталов, магазинов и т.д.). К этому можно добавить, что, на наш взгляд, игнорирование ценового диапазона предложений торговых объектов в микрорайонах, непосредственно прилегающих к объекту оценки, особенно, в ситуации с закрытием станции метро «Выборгская», ведет к существенному искажению взгляда на процесс адекватного подбора аналогов.

Также кажутся несколько противоречивыми, недостаточно информативными и обоснованными выводы по анализу, приведенные в пункте 11.3.3. «Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта» (стр. 51 отчета): *«В настоящее время открытая информация о ценах сделок по аренде подземных сооружений аналогичного состояния и назначения на рынке отсутствует. Имеющиеся сделки единичны, и не вполне соответствуют определению рыночной стоимости, так как происходят между городом (арендодатель) и конкретным заинтересованным субъектом*

(отсутствует публичный свободный рынок)». В качестве ремарки здесь можно сказать, что в целом эта информация, по-видимому, соответствует действительности, хотя для объективности следует сказать, что у ООО «Касталия» ряд таких данных имеется, и их можно было бы обсудить в рамках работы над отчетом.

По торговым местам же приводится некоторый диапазон цен, представленный, согласно заявлениям оценщиков, «по данным управляющих компаний» (700 – 20000 руб за кв.м в месяц) по аренде торговых мест в магазинах торговых зон, расположенных в подземных пешеходных тоннелях, данные по сегменту рынка наземных торговых павильонов, как уже было сказано выше, вообще не представлены. То есть, до конца неясно, из какого именно сегмента рынка недвижимости целесообразнее всего было делать выбор аналогов, на основании каких принципов этот выбор был сделан, насколько достоверно и полно исследован ценовой диапазон соответствующего сегмента (сегментов) рынка.

На наш взгляд, оценщики недостаточно для объективного для анализа рынка, к которому принадлежит объект оценки, проанализировали открытые, публичные источники информации по торговой коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, особенно в микрорайонах, прилегающих непосредственно к объекту оценки, имеющих очень специфические экономические характеристики в связи с непосредственным прилеганием к промышленной зоне.

Описанная выше фактура построения отчета нарушает, на наш взгляд, принцип достоверности и достаточности информации, положенный в основу оценочной деятельности.

В качестве небольшого замечания можно также добавить, что оценщики допустили в рассматриваемом отчете неточность, указав (стр. 27, 46 отчета), что объект оценки расположен в Калининском районе Санкт-Петербурга и в соответствии с этим сделали описание только этого района (стр. 27-29), так как, в действительности, объект оценки расположен на границе Выборгского и Калининского районов Санкт-Петербурга (граница районов проходит по осевой линии Лесного проспекта) и, соответственно, часть объекта оценки находится на территории Выборгского района.

Сообщаю Вам также, что у ООО «Касталия» есть и иные замечания и вопросы по представленному отчету, однако, до устранения противоречий, возникших по описанным факторам, не представляется целесообразным говорить о них на этой стадии обсуждения.

В связи с вышеизложенным, прошу отложить подписание акта сдачи-приемки представленного Вами отчета об оценке № 350/15РВ-с от 29.04.2015 до устранения вышеперечисленных нами претензий тем или иным путем (доработки отчета, подписания протокола разногласий и т.д.), при этом считаем возможным, со своей стороны, дальнейшее обсуждение содержания рассматриваемого отчета проводить в рабочем порядке. Обмен информацией, в том числе и оформление протоколов разногласий, легко организовать, как и во всех предыдущих наших контактах, посредством телефонной связи, электронной почты, личных контактов представителей ООО «Касталия» и ООО «Клиринг».

Выражаю также надежду на дальнейшее конструктивное сотрудничество между нашими предприятиями по научным аспектам оценочной деятельности.

С уважением,  
исполнительный директор и  
научный руководитель ООО «Касталия»



А.В. Калитаев

исп. Федорова Т.А., тел. 995-06-85