

Круглый стол «Практика и процедуры оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости в 2019 году».
30 мая 2019 г



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ

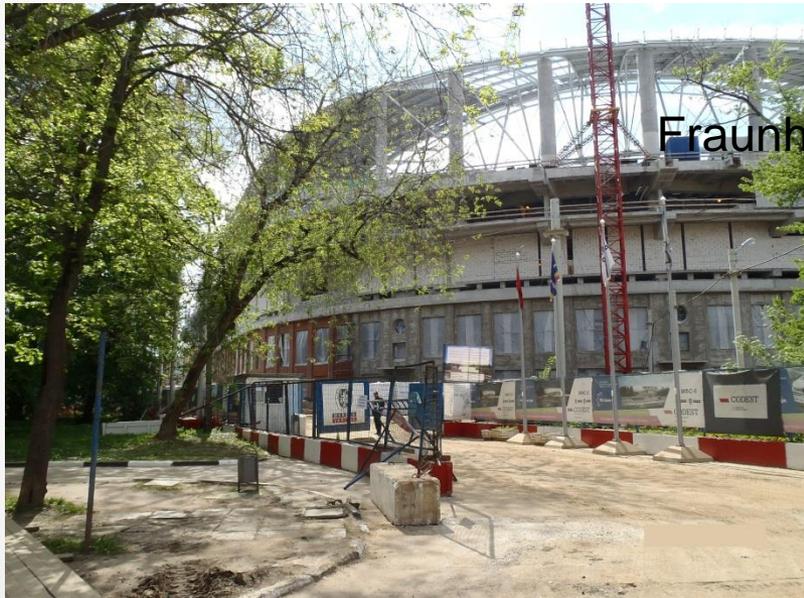


Практические кейсы по оспариванию кадастровой стоимости (крупные производственные комплексы и спортивные сооружения)

Докладчик: Председатель Комитета по рассмотрению долгосрочных программ развития и разработке новых методик Национального Объединения Технологических и Ценовых Аудиторов
Ким В.Н.

Практический кейс 1

О стоимости земельного участка, общей площадью 309
371 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва,
Ленинградский проспект



Характеристики инвестиционного проекта



Земельный участок общей площадью 309 тыс. кв.м, в том числе:

- Спортивно-рекреационная зона с учетом зоны объекта культурного наследия – 9,980 га, 32,3%;
- Озелененная рекреационная территория – 15,2 га, 49,1%;
- Коммерческая часть проекта – 5,750 га, 18,6%.

**Порядок
кадастровой
стоимости на
01.01.2016 г.**

28 426 млн. руб.

**Порядок
кадастровой
стоимости на
01.01.2016 г.**

90 тыс. руб./кв.м

**Порядок рыночной
стоимости на
01.01.2016 г., руб.**

16,7 млн руб.

**Порядок рыночной
стоимости на
01.01.2016 г.**

55 тыс. руб./кв.м

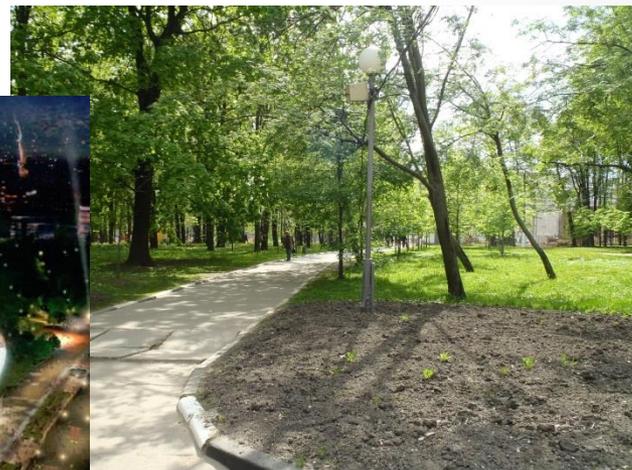
Местоположение Объекта оценки в пределах г. Москвы

Адрес	РФ, г. Москва, Ленинградский проспект
Категория земель:	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование участка:	земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, физической культуры и спорта (1.2.7), земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания (1.2.5)
Транспортная доступность	Земельный участок расположен на расстоянии примерно 50 метров от Ленинградского проспекта, на расстоянии примерно 20 метров от Третьего транспортного кольца (ул. Новая Башиловка) и 50 - 100 метров от метро «Динамо». Сложившаяся уличная сеть района работает на пределе пропускной способности. Необходимость строительства и реконструкции улиц и проездов за пределами проектируемой территории: строительства с расширением дублеров Ленинградского шоссе (ул. Верхняя Масловка), устройства тоннельных съездов с улицы Нижняя Масловка под улицей Петровско-Разумовская аллея, с выездом в подземное пространство проектируемого коммерческого высотного комплекса.
Этажность окружающей застройки	Смешанная офисная и жилая застройка



Описание улучшений, расположенных на оцениваемом участке

Улучшения	На дату оценки объект оценки – земельный участок находился на стадии реализации инвестиционного проекта реконструкции стадиона «Динамо».
Текущее использование	На дату оценки на участке ведется строительство. Улучшения не эксплуатируются.
Характеристики инвестиционного проекта	<p>Проект комплексной реконструкции территории Центрального стадиона «Динамо» включает в себя две части: спортивную и коммерческую.</p> <p>Спортивная часть проекта включает в себя единый спортивный и концертно-развлекательный комплекс (новый «Центральный стадион «Динамо») и многофункциональный спортивно-тренировочный комплекс (Академия спорта), а также реконструированную Академию тенниса.</p> <p>Коммерческая часть проекта предусматривает возведение объектов коммерческой недвижимости, состоящей из многофункционального центра и многофункционального общественного комплекса ВГК.</p>



Стадионы	Очень крупные	Крупные	Средние
Исключительно сидячие зрительские места	■	■	■
75% крытых зрительских мест	■	■	■
Рестораны, бары	■	■	■
Конференц-залы	■	■	■
Корпоративные ложи	■	■	■
Ресторанное обслуживание	■	■	■
Торговые точки	■	■	■
10% мест премиум-класса	■	■	■
Торгово-развлекательные зоны	■	■	■
Музей	■	■	■
Подземная автостоянка для гостей VIP	■	■	■
Гостиница	■	■	■
Ложи VIP	■	■	■
Музыкальная арена	■	■	■
Эксклюзивный ярус	■	■	■
Раздвижная крыша	■	■	■
Ночные клубы	■	■	■
Офисы	■	■	■

- Имеется почти на каждом современном стадионе
- Имеется во многих случаях
- Имеется в отдельных случаях



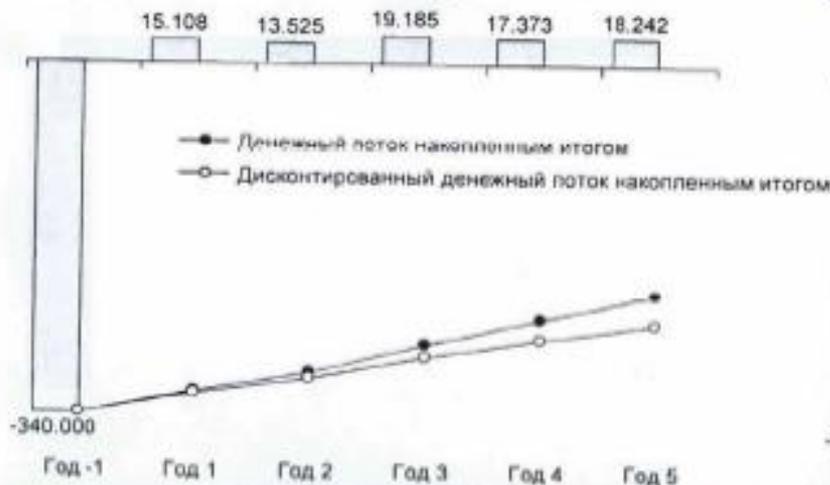
Основные характеристики крупнейших БСА по данным за 2008-2012 гг.

Характеристика	Philips Stadion	Maksimir	Commerzbank Arena	Amsterdam ArenA	HSH Nordbank Arena	Allianz Arena	Emirates Stadium
Размер (кол-во мест)	36 500	37 000	52 300	51 600	57 000	66 000	60 400
Кол-во посетителей (в год)	900 000	850 000	950 000	1 700 000	2 000 000	2 800 000	2 700 000
Цены (Евро)	16-40	5-20	20-130	22-47	9 - 48	10 -60	35 - 70
VIP мест	690	716	1 000	820	1 000	1 374	2 222
Бизнес мест	1800	2000	2 000	4 109	3 400	2 200	7 139



Окупаемость лучших мировых стадионов составляет 11-13 лет на основе недисконтированных денежных потоков и 22-25 на основе дисконтированных

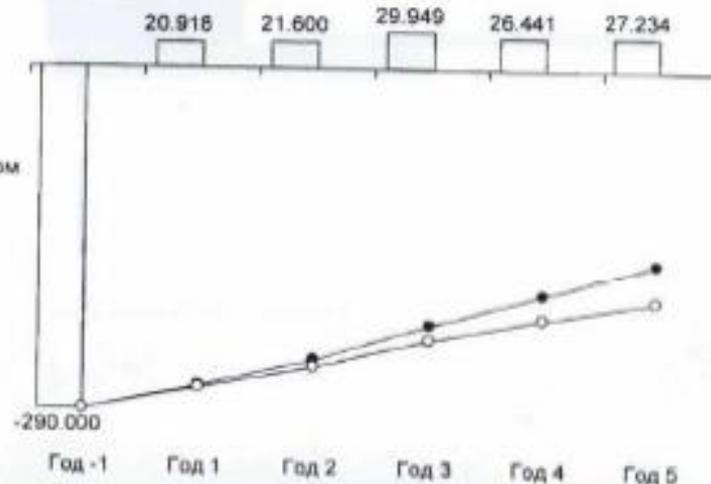
Инвестиции⁽¹⁾ и денежный поток⁽²⁾
Allianz Arena, тыс. Евро.



Срок окупаемости:
недисконтированный – 13 лет;
дисконтированный⁽³⁾ – 25 лет

- (1) За вычетом взноса спонсора, получившего право на присвоение своего бренда стадиону
- (2) С учетом внешнего финансирования
- (3) При ставке дисконтирования 10%

Инвестиции⁽¹⁾ и денежный поток⁽²⁾
Emirates Stadium, тыс. Фунтов



Срок окупаемости:
недисконтированный – 11 лет;
дисконтированный⁽³⁾ – 22 лет

Футбольный стадион Уэмбли8 (Лондон, Великобритания)



Стадион «Камп Ноу» (Camp Nou stadium) (Испания, Барселона)



O2 Арена (Германия, Берлин)



Альянц Арена13 (Бавария, Мюнхен)



Негативные факторы по оцениваемому объекту

Описание имеющихся негативных факторов, в т.ч. ограничений (обременений) и сервитутов

1. Ограниченная возможность по использованию земельного участка с целью строительства коммерческих объектов - 18,6% от общей площади земельного участка.

2. Значительные расходы на строительство спортивных сооружений, в том числе объектов культурного наследия

3. Значительный рост расходов в связи с увеличением стоимости работ по Договору на выполнение строительно-монтажных работ по возведению спортивных сооружений (в связи с увеличением стоимости евро), заключенному с иностранной компанией, имеющей исключительный опыт возведения подобных спортивных сооружений с применением современных технологий и реализации сложных технических решений.

4. Акустический режим территории. Основным источником шума является автотранспорт, передвигающийся по Ленинградскому шоссе и 3-му транспортному кольцу. Эквивалентные уровни шума от транспортных потоков составляют 73-80 дБа. Среди объектов, расположенных на территории Центрального стадиона «Динамо», наибольшую зону санитарного разрыва имеет стадион. Интегральная санитарно-защитная зона данного объекта должна проходить на расстоянии 50 метров от его фасада.

5. Необходимость строительства и реконструкции улиц и проездов за пределами проектируемой территории: строительства с расширением дублеров Ленинградского шоссе (ул. Верхняя Масловка), устройства тоннельных съездов с улицы Нижняя Масловка под улицей Петровско-Разумовская аллея, с выездом в подземное пространство проектируемого коммерческого высотного комплекса.

6. Арендатор обязан:

6.1. Обеспечить эксплуатацию земельного участка площадью 300 тыс. кв.м., расположенного на территории Природного комплекса Москвы в соответствии с утвержденными режимами охраны и регулирования градостроительной деятельности на охраняемых природных территориях, установленными в соответствии с законодательством РФ и г. Москвы.

В результате проведения градостроительной экспертизы установлено, что для проектируемой территории существуют следующие планировочные ограничения:

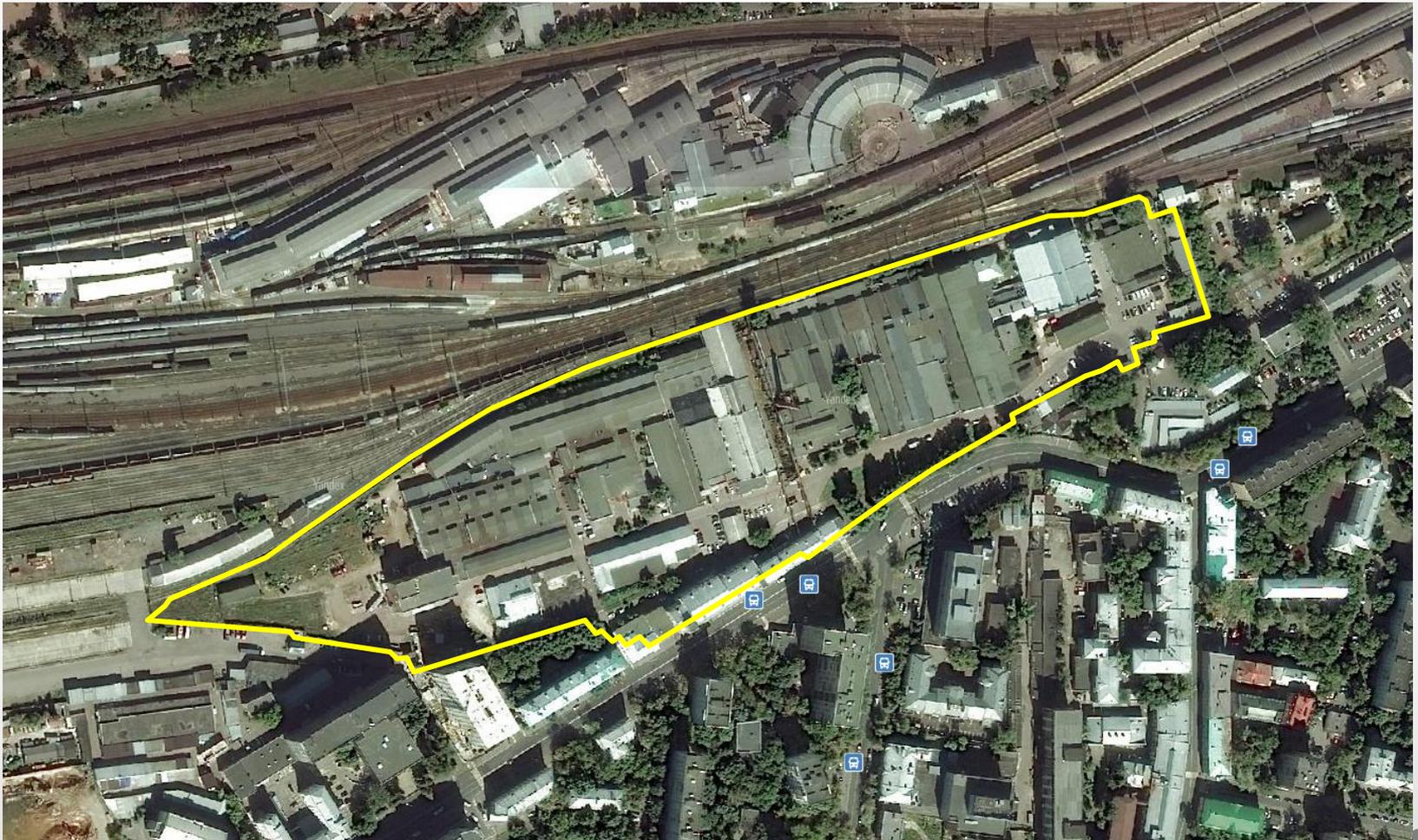
- статус территории природного комплекса (ПК);
- статус охранной зоны памятника истории и культуры (ПИК);
- технические зоны инженерных коммуникаций.

6.2. Обеспечить свободный доступ к земельному участку.

6.3. Обеспечить свободный доступ для эксплуатации и обслуживания городской электроподстанции.

Практический кейс 2

Земельный участок общей площадью 83 тыс. м², расположенный по адресу: город Москва, улица Пресненский Вал





**Земельный участок
общей площадью 83 тыс. м²,
расположенный по адресу:
г. Москва, ул. Пресненский Вал**

**Порядок кадастровой стоимости на
01.01.2014 г.**

1 582 млн. руб.

19 тыс. руб./м²

**Порядок рыночной стоимости на
01.01.2014 г.**

1 115 млн. руб.

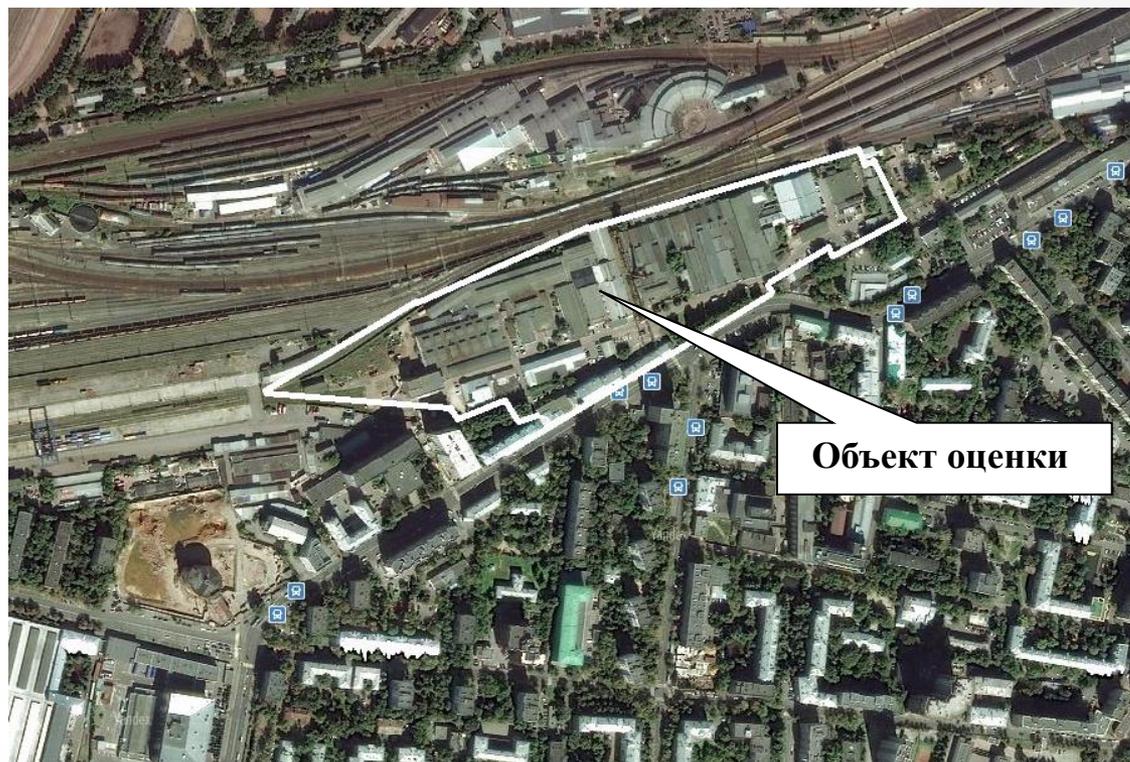
13,5 тыс. руб./м²

Местоположение Объекта оценки в пределах г. Москвы

Адрес	РФ, г. Москва, Центральный административный округ, ул. Пресненский Вал
Транспортная доступность	Доступ к территории участка осуществляется только с улицы Пресненский Вал. Транспортная доступность затруднена в часы «пик». Расстояние до ТТК – 1,2 км.
Интенсивность движения транспорта	Высокая



Местоположение
объекта оценки в
ЦАО



Описание земельного участка

Характер землепользования	Промышленное
Вид права	Частная собственность
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование	Эксплуатация зданий и сооружений под производственные и административные цели.
Фактическое использование	Используется для эксплуатации зданий и сооружений под производственные и административные цели.
Общая площадь участка	83 тыс. м ²
Порядок кадастровой стоимости	1 582 млн. руб. на 01 января 2014 года
Форма участка. Рельеф.	Сложный многоугольник. Ровный, спокойный.
Характеристика улучшений земельного участка	Здания производственного и административного назначения, года постройки – от 1880 г. до 1997 г. (средневзвешенный по площади год постройки – 1894)
Характеристика улучшений земельного участка	Здания производственного и административного назначения, года постройки – от 1880 до 1997 г. (средневзвешенный по площади год постройки – 1894)
Локальное местоположение земельного участка	Участок расположен в промышленной зоне «Грузинский Вал», между подъездными путями, моторвагонным депо Ильича и парком отстоя электропоездов Белорусского вокзала и ул. Пресненский Вал.
Экологическая характеристика района расположения земельного участка	Экологическая обстановка неблагоприятная – атмосферное загрязнение идет как от тепло- и электровозов, так и от техники, которая обслуживает железную дорогу, а также от большого количества автомобильного транспорта. Присутствует также повышенный электромагнитный и шумовой фон.

Описание улучшений земельного участка

Производственные здания

Производственные и складские здания, общая площадь 45 тыс. м²

Административные здания

Административные здания, общая площадь 9,5 тыс. м²



Основной род деятельности владельца земельного участка

одно из старейших промышленных предприятий г. Москвы специализируется на выпуске широкой гаммы электродвигателей, генераторов и аппаратуры для многих отраслей народного хозяйства. Приоритетными для предприятия являются поставки продукции для нужд города: нового электрооборудования и комплектующих для капитального ремонта оборудования для городского транспорта: трамваев, троллейбусов, и, в первую очередь, для метро.

Арендопригодная площадь

общая арендопригодная площадь производственно-складских зданий составляет: ориентировочно 44 тыс. кв.м. (за вычетом общей площади строения 9, на дату оценки находившегося на реконструкции)

Анализ некоторых причин возникновения значительных рисков Генподрядчика



Проведенные ЗАО «Ким и Партнеры» исследование прибыльности Генподрядчика, заложенной в ССР, рассчитанных с применением утвержденных сметно-нормативных баз

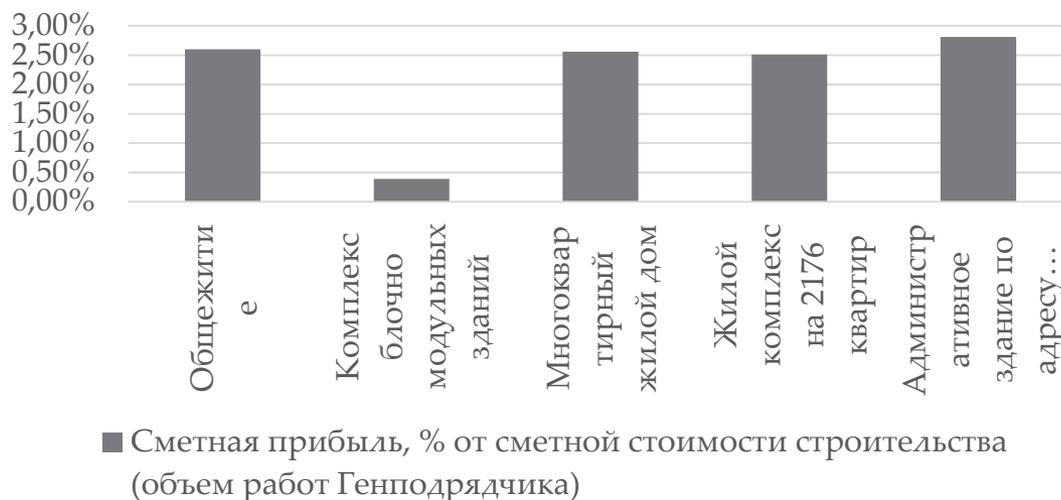
Наблюдается значительный рост обращений Генподрядчиков и гарантов Генподрядчиков (крупных Банков) за проведением ТЦА для целей разрешения споров и конфликтов.

По данным независимых аналитических агентств, по состоянию на конец 2 кв. 2018 г. количество строительных компаний в активных процедурах банкротства увеличилось в 2,4 раза за год.

По данным Центра конъюнктурных исследований Высшей школы экономики (ВШЭ), практически каждая пятая строительная компания в России находится в предбанкротном состоянии. Так, по состоянию на начало 2018 года рентабельность строительных работ в России рухнула до 2,4% и стала самой низкой среди всех секторов экономики.

Проведенный ЗАО «Ким и Партнеры» анализ сметных расчетов стоимости строительства (в части объемов Генподрядчика), составленных с применением действующих сметно-нормативных баз, показал, что доля **Сметной прибыли** в сметном расчете составляет в среднем **от 2-3%, а для проектов, предусматривающих значительное количество материалов и оборудования – может составлять значительно менее 1%**

Доля Сметной прибыли от общей сметной стоимости строительства (объем работ Генподрядчика)



Таким образом, при проведении уторговывания в рамках конкурсных процедур, данная прибыль, как правило, может обращаться в 0 или становиться отрицательной.

Общая тенденция многократного удешевления проектных решений



По плите пола необходимо устройство топпингового покрытия «MASTERTOP 450»	По факту Подрядчиком была применена упрочняющая смесь «SikaFloor-2 SinTop Natural» (применен более дешевый и менее надежный материал)
Замена порталного крана в инвестиционном проекте строительства порта	Значительное увеличение эксплуатационных расходов за счет необходимости ремонтов и запасных частей
Для помещения резервуаров выполняется «Упрочняющий поверхностный слой: Топпинговое покрытие "MASTERTOP 450" - 15мм Цвет: RAL7047»	По факту упрочнённое покрытие плиты пола помещения резервуаров отсутствует
В рамках проведения работ необходимо было применение материалов Рабочая арматура плиты: Ø14 - A500С Бетон В25 W6 F150	По факту Подрядчиком была применена • Арматура плиты: Ø10 - A500С • Бетон БСТ В20 W4 F100 П4 Т.е. характеристики снижены на 30-35%
При устройстве ж.б. плиты пола требуется выполнение деформационных швов по технологии Permapan Eclipse через 24 метра поперечных и через 16 метров продольных	По факту Подрядчиком на всю длину здания выполнен только один деформационный шов вместо десяти , согласно рабочей документации
Предусмотрено устройство систем вентиляции и кондиционирования с мощностью, определенной расчетом в соответствии с нормативными требованиями	По факту вследствие замены количества и марок оборудования суммарная мощность системы снижена на 45-50%

Общая тенденция – изменение проектных решений от наиболее дорогостоящих, закладываемых в Сметный расчет, до наиболее дешевых, закладываемых в РД и реализуемых по факту



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ



Благодарим за
внимание!

Контактная информация:
ЗАО «Ким и Партнеры»
+7 495 502-95-15
info@constructionaudit.ru
kdm@kdm-consult.ru