Протокол

заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке

28 марта 2019г.
Начало заседания - 16:00, окончание -18:00.
Место проведения: г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5, ком. 104.

1. **Председатель СПб НМСО** – Козин Петр Александрович
2. **Заместитель председателя СПб НМСО –** Кузнецов Дмитрий Дмитриевич

Члены СПб НМСО:

3. Береснев Сергей Савельевич
4. Бойко Андрей Юрьевич
5. Вовк Антон Сергеевич
6. Дмитриев Сергей Юрьевич
7. Консетова Вера Витальевна
8. Ласкин Михаил Борисович
9. Локтионов Александр Никитович
10. Марковец Екатерина Николаевна
11. Михайлов Александр Игоревич
12. Мягков Владислав Николаевич
13. Онищенко Наталья Ивановна
14. Цымбалов Василий Васильевич
15. Щукин Алексей Евгеньевич

Приглашенные:

Политова Евгения Станиславовна – председатель Совета Ассоциации оценщиков “СПО”
Кривошея Владимир Андреевич – председатель Экспертного совета Ассоциации оценщиков “СПО”
Луняк Алексей Николаевич – директор Ассоциации оценщиков «СПО»
Иголкин Михаил Владимирович – начальник управления кадастровой оценки СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
Белых Андрей Вячеславович - руководитель по научно-методической работе АО Управляющая компания «Магистр»
Юдина Татьяна Вадимовна – заместитель начальника отдела оценки ГУП «ГУИОН»

В заседании принимали участие члены СПб НМСО и приглашенные: Козин Петр Александрович; Кузнецов Дмитрий Дмитриевич; Береснев Сергей Савельевич; Бойко Андрей Юрьевич; Дмитриев Сергей Юрьевич; Ласкин Михаил Борисович;Локтионов Александр Никитович; Марковец Екатерина Николаевна; Михайлов Александр Игоревич; Онищенко Наталья Ивановна; Щукин Алексей Евгеньевич; Политова Евгения Станиславовна; Кривошея Владимир Андреевич; Луняк Алексей Николаевич; Белых Андрей Вячеславович.

ПОВЕСТКА ДНЯ С
РЕГЛАМЕНТОМ РАБОТЫ:

№ п/п	Вопросы повестки дня	Регламент	Отв. лицо
1	Обсуждение концепции оценки ОКС для оспаривания ГКО на федеральном уровне. Обзор и анализ ситуации.	16.00–16.20	П.А.Козин
2	Некоторые особенности государственной кадастровой оценки ОКС в Санкт-Петербурге	16.20-16.40	Д.Д.Кузнецов
3	УЕРСС-2018. Укрупненные единичные расценки стоимости строительства	16.40-17.00	А.В.Белых
4	Определение физического износа объектов недвижимости методом эффективного возраста на примере гидротехнических сооружений	17.00-17.20	С.С.Береснев
5	Выступления	17.20–18.00	Члены СПбНМСО и приглашенные

По первому вопросу повестки дня решили:

Рекомендовать в качестве основной концепции оценки ОКС для оспаривания результатов ГКО концепцию ОКС, как результата строительной деятельности с расчетом затрат на его замещение с учетом всех видов износов и устареваний. Методы оценки через определение стоимости единого объекта недвижимости с выделением из неё стоимости ОКС, считать поверочными и вспомогательными, в силу высокой степени неопределенности и неустойчивости результата.

Рекомендовать результаты оценки ОКС приводить с обязательным указанием «не включает НДС» или «включает НДС» в составе рассчитанной стоимости.

По второму вопросу повестки дня решили:

По ГКО, проведенной в Санкт-Петербурге в 2018г., обратить внимание на отсутствие в открытом доступе информации об используемых показателях

затрат на замещение (воспроизводство), использованных для расчета кадастровой стоимости ОКС.

Отметить отсутствие обоснования формул расчета физического износа ОКС в «Методических указаниях по ГКО»

По третьему вопросу повестки дня решили:

Принять информацию Белых А.В. к сведению. Рекомендовать автору представить исходные данные для расчетов Укрупненных единичных расценок стоимости строительства. Провести проверку полученных показателей стоимости на адекватность. Предварительные результаты доработки доложить председателю СПб НМСО.

По четвертому вопросу повестки дня решили:

Принять информацию к сведению. Поддержать издание новой редакции книги С.С. Береснева.

Председатель СПб НМСО П.А. Козин