



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

г. Москва, Б.Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50
www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Оценщики
и эксперты**

Профессиональная сеть

ocenschiki-i-eksperty.ru

16.12.2013 г.

ИТОГИ

Общероссийского конкурса «ОТКРЫТЫЕ ОТЧЕТЫ 2013»

На конкурс было подано 54 отчета об оценке. Участие приняли Оценщики, являющиеся членами СРОО ЭС, РОО, СМАОс, АРМО, НКСО, ОПЭО, Сибирь, а также Специалисты, не указавшие свое членство в СРОО.

ПОБЕДИТЕЛИ

Номинация	Место	ФИО
Жилая недвижимость	I	Кудрявцева Анна Юрьевна
	II	Тамбовцев Александр Михайлович
	III	Сутягин Владислав Юрьевич
Нежилая недвижимость	I	Мищенко Сергей Александрович
	II	Потоцкая Екатерина Евгеньевна
	III	Михайлов Дмитрий Юрьевич
Земельные участки	I	Потоцкая Екатерина Евгеньевна
	II	Сутягин Владислав Юрьевич
	III	Колосова Ольга Юрьевна
Машины и оборудование	I	Потоцкая Екатерина Евгеньевна
	II	Сутягин Владислав Юрьевич
Бизнес (пакеты акций и доли участия)	места не присваивались в связи с недостаточным качеством отчетов об оценке, присланных на конкурс	
Свободная номинация	I	Шувалов Геннадий Юрьевич
	II	Колосова Ольга Юрьевна
	III	Потоцкая Екатерина Евгеньевна

ПРИЗЫ

Приз	Кто награждается
Квалификационное звание НП «СРОО «Экспертный совет»	<p>В соответствии с «Положением о квалификационных званиях НП «СРОО «Экспертный совет», а также учитывая характер допущенных в отчетах об оценке нарушений, Совету НП «СРОО «Экспертный совет» рекомендовано присвоить звания «сертифицированный оценщик» по направлению «оценка недвижимости» следующим лицам:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Мищенко Сергею Александровичу; • Потоцкой Екатерине Евгеньевне.
Кубок Победителя Общероссийского конкурса «ОТКРЫТЫЕ ОТЧЕТЫ 2013»	<p style="text-align: center;">1 место в каждой номинации</p> 
Почетная грамота	<p>1-3 место в каждой номинации</p>
Бесплатное посещение любого образовательного мероприятия НП «СРОО «Экспертный совет» продолжительностью до 2-х дней включительно	<p>1-2 место в каждой номинации</p>
Полугодовой расширенный доступ к сервисам сайта профессиональной сети «Оценщики и эксперты»: <ol style="list-style-type: none"> 1) доступ к Партнерским программам «Банка отчетов» и «Банка материалов», 2) расширенный аккаунт для страниц компаний (реклама компании на сайте и блог компании) 	<p>1-3 место в каждой номинации</p>

Поздравляем Победителей и всех участников!

**Торжественное награждение Победителей Конкурса состоится на Общем собрании членов
НП «СРОО «Экспертный совет» 17.01.2014 г.**

*Учитывая широкое обсуждение представленных на конкурс отчетов, в приложении приведены
основные результаты экспертизы отчетов, прошедших в III тур Конкурса.*

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ (на третьем этапе Конкурса)

Оценка конкурсных отчетов выполнялась при следующих существенных условиях:

- предполагается, что представленная в отчете об оценке рыночная информация является достаточной и достоверной;
- предполагается, что в приложении к отчету об оценке приведены все документы, на которые ссылается Оценщик, а информация из них подтверждает данные расчетов;
- отчеты об оценке проверялись только на соответствие требованиям федерального законодательства. Соответствие требованиям стандартов и правил оценочной деятельности СРОО не проверялось – сделано для того, чтобы все участники были в одинаковых условиях.

Используемая терминология:

- существенное нарушение – нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, устранение которого повлияет (способно повлиять) на итоговую величину стоимости объекта оценки.оборот «способно повлиять» использован, поскольку в ряде случаев в ходе экспертизы невозможно однозначно определить, как именно изменится стоимость после исправления нарушения. Например, не указан важный ценообразующий параметр объекта оценки, однако при исправлении данного нарушения стоимость объекта в исправленной версии отчета может не измениться, поскольку величина данного параметра у объекта оценки такая же, как и объектов-аналогов – внесение корректировок не требуется;
- нарушения формальных требований – нарушение требований, устранение которых никак не отразится на величине стоимости объекта оценки, но которые прямо указаны в законодательстве Российской Федерации об оценочной деятельности (например, необходимо указывать ОГРН Заказчика оценки-юридического лица и дату его присвоения);
- прочие нарушения – нарушения не относящиеся к существенным и нарушениям формальных требованиям. **В рамках Конкурса к таким нарушениям отнесены, в том числе, и нарушения, допущенные в подходах к оценке, результаты которых не учитывались в итоговом согласовании.**

Для некоторых отчетов даются рекомендации по доработке, а также отмечаются положительные моменты.

Внутри каждой группы замечания описаны в хронологическом порядке (в порядке, как они встречаются по тексту Отчета).

1. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1. ОТЧЕТ №635-13 «об оценке рыночной стоимости 1/2 доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество: однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Пушкина, XXXXXXXXXXXXX» (автор – Кудрявцева Анна Юрьевна)

Нарушения формальных требований:

1. В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке в Отчете не приведено обоснование использования стандартов оценочной деятельности.
2. Структура Отчета не соответствует требованиям п. 8 ФСО №3 (разделы, наличие которых является обязательным имеют другие названия, либо отсутствуют).
3. В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке в Отчете не указано место нахождения Оценщика (физического лица).
4. В нарушение требований пп. «г» п. 17 ФСО №1 в задании на оценку (стр. 9) отсутствует указание на предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

Прочие нарушения:

5. На стр. 7 указано, что рыночная стоимость включает НДС. Данное утверждение вводит в заблуждение пользователя Отчета, поскольку сделки с объектом оценки НДС не облагаются (доля в квартире, принадлежащая физическому лицу, ст. 149 НК) – нарушение требований п. 4 ФСО №3 и ст. 11 Закона об оценке в части введения в заблуждение.

Рекомендации

6. При анализе описания аналогов в реальных отчетах обращайтесь особое внимание на их схожие параметры (например, одинаковые адреса аналогов), а также на точность их описания (судя по «Яндекс.Картам», объекта с адресом г. Лобня, ул. Юбилейная, д. 4. корп. 7 не существует, как не существует и 17-этажного здания по адресу г. Лобня, ул. Юбилейная, д. 4. Судя по идентичности части фотографий, размещенных в объявлениях по аналогам №3 и 4, эти аналоги представляют собой один и тот же объект. Таким образом, указание одного и того же объекта, выставленного на продажу в двух разных предложениях как двух разных аналогов, противоречит определению объекта-аналога, приведенному в п. 13 ФСО №1.

1.2. ОТЧЕТ №2013-07-11 «Об оценке объекта оценки» (автор – Сутягин Владислав Юрьевич)

Прочие нарушения

1. В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа проверяемости отсутствует возможность подтвердить корректность определения величины износа жилого дома по следующим причинам:
 - в описании объекта оценки не представлена информация о его состоянии/состоянии его конструктивных элементов, а также о годе постройки (см., например, стр. 14);
 - расчет величины физического износа в размере 82% противоречит величине физического износа, примененной в расчетной таблице в размере 42,71% (стр. 43)
 - таблица 39 «Расчет физического износа» (стр. 75) непроверяема, так как в ней вместо «описания повреждений» и «типа и рекомендуемого объема ремонтных работ» представлены численные данные.
2. Обоснование невнесения корректировки на «передаваемые права на недвижимость» для земельного участка объекта оценки (стр. 63) противоречит факту внесения ее в стоимость аналога №5 (стр. 60), оформленного на праве долгосрочной аренды – нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

3. Оценщик не указал источник информации по ряду параметров объектов-аналогов, использованных в сравнительном подходе и при оценке земельного участка (в копиях интернет-страниц, указанных в качестве источников информации, описание этих параметров не содержится), вследствие чего невозможно проверить их корректность, а также корректность соответствующих поправок – нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа проверяемости.

4. При обосновании корректировки на «другие характеристики» земельного участка (стр. 64) оценщик указал расценки за снос ветхого строения в размере 130 руб./куб. м и за вывоз мусора в размере 70,14 руб./куб. м, но не уточнил, имеется ли в виду куб. м строительного объема здания или куб. м объема строительных конструкций, вследствие чего невозможно проверить корректность их умножения на объем строений под снос и, следовательно, корректность величин корректировок по параметру «улучшения земельного участка» в размере от 20 014 до 40 028 руб./кв. м (стр. 61).

**1.3. ОТЧЕТ №001/Н-2013 «Определение рыночной и ликвидационной стоимостей трехкомнатной квартиры на третьем этаже девятиэтажного крупнопанельного жилого дома, общей площадью 66,4 м, находящейся по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Одоевского, дом 56, квартира хх»
(автор – Тамбовцев Александр Михайлович)**

Прочие нарушения

1. В рамках «Анализа рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов» (далее – анализ рынка), приведенного в Отчете (стр. 29-35) не представлена информация по диапазонам значений ценообразующих факторов, в связи с чем отсутствует возможность проверить корректность выполненных расчетов. В том числе, невозможно подтвердить корректность невнесения корректировок на различие в следующих «характеристиках»:

- относительные показатели качества - «престижность местоположения» в размере от 0,5 до 0,75;
- «состояние инженерных коммуникаций» - от 0,25 до 0,75;
- «раздельный/совмещенный санузел» от 0,25 до 0,5.

Нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности, пп. «ж» п. 8 и п. 12 ФСО №3.

3. На стр. 3, 48 Отчета указано, что рыночная стоимость объекта оценки приведена «без НДС». Статьей 149 НК установлено, что сделки с жилыми помещениями НДС не облагаются, поэтому корректной формулировкой является «НДС не облагается» – нарушение требований п. 4 ФСО №3 и ст. 11 Закона об оценке в части введения в заблуждение.

**1.4. ОТЧЕТ №2013-08-20 «Об оценке рыночной и ликвидационной стоимостей недвижимого имущества»
(автор – Сутягин Владислав Юрьевич)**

Прочие нарушения

1. В нарушение требований п.п. «ж» п. 8 ФСО №3 в приведенном в Отчете анализе рынка (стр. 14-26) не представлена информация по диапазонам ценообразующих факторов, в связи с чем отсутствует возможность проверить корректность использованных Оценщиком корректировок и полученных результатов.

2. В нарушение требований п.4 ФСО №3 в части принципа обоснованности и проверяемости в Отчете не приведено обоснование величины повышающей корректировки на преимущественный строительный материал (материал стен) в размере 8,85% (объект оценки – «панельные», аналог – «ж/б панели», стр. 36).

3. Величина корректировки на «качество и состояние отделки» (-14,34%, стр. 36) в Отчете определена методом парных продаж (стр. 42-43), при этом в нарушении требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности и п. 10 ФСО №3 Оценщик не указал источники получения информации о характеристиках объектов-аналогов.

Рекомендации

4. В явном виде указывать на наличие/отсутствие НДС в итоговой величине стоимости объекта оценки.

2. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2.1. ОТЧЕТ №90 «Об определении рыночной стоимости недвижимого имущества в составе: нежилого помещения в литере А, общей площадью 771 кв.м с занимаемым земельным участком общей площадью 3 889 кв.м (доля 1/3), кадастровый номер 58:29:01005004:16, расположенного по адресу г. Пенза, ул. Аустрина, д. 33» (автор – Мищенко Сергей Александрович)

Прочие нарушения

1. В Отчете выявлено противоречие (нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение): ставка арендной платы рассчитана по общей площади объектов-аналогов (стр. 67), при этом в расчетах данный параметр применен к полезной площади объекта оценки (стр. 67-68; полезная площадь составляет 743,7 кв.м, а общая – 771 кв.м).

2. В нарушение требований п.п. «в» п. 22 ФСО №1 в Отчет не представлено обоснование схемы согласования скорректированных стоимостей объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода (стр. 54).

2.2. ОТЧЕТ №1308/1583 «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 25 Сентября, д. ___» (автор – Михайлов Дмитрий Юрьевич)

Существенное нарушение

1. Результаты расчета стоимости объекта оценки по различным подходам к оценке различаются почти в 2 раза (от 13 984 071 руб. по доходному подходу и 25 687 040 руб. по сравнительному подходу, стр. 57-59).

- Подобное расхождение результатов расчетов вводит в заблуждение пользователя Отчета относительно стоимости объекта оценки – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части неоднозначного толкования и введения в заблуждение;
- Оценщик ошибочно не анализирует причин подобного расхождения (например, некорректный учет ценообразующих факторов и/или несоответствия использованной при оценке информации требованиям достаточности и достоверности) – нарушены требования п. 19 ФСО №1

Примечание: в реальных отчетах об оценке подобное расхождение обычно обуславливается недостаточностью или недостоверностью рыночных данных, использованных в расчетах, что находит свое отражение в формулировке замечаний в экспертном заключении. При проверке конкурсных отчетов, как было отмечено выше, проверка достаточности и достоверности рыночных данных не выполняется, что не позволяет сформулировать данное замечание в полном виде.

Нарушение формальных требований

2. В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке в Отчете не приведено обоснование использования стандартов оценочной деятельности.

3. В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа проверяемости в Отчете не приведено описание алгоритма расчета величины корректировки на техническое состояние объекта-аналога №3 в размере 10% (стр. 48). Данное нарушение не позволяет проверить корректность выполненного расчета указанной величины, в том числе, в части учета доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

2.3. ОТЧЕТ №13-03-04-02 «Об определении рыночной и ликвидационной стоимости комплекса зданий и сооружений нежилого назначения - автозаправочной станции с занимаемым земельным участком (АЗС №Х) расположенных по адресу: РФ, Свердловская область, Пригородный район, с. Лая, ХХХ км автодороги Екатеринбург-Нижний Тагил-Серов, принадлежащих на праве собственности ООО «ХХХХХХХХ» (автор – Потоцкая Екатерина Евгеньевна)

Существенные нарушения

1. В состав оцениваемой АЗС, расположенной в с. Лая Пригородного района Свердловской обл. (в 15 км от г. Нижний Тагил), входят помещения торгового и производственного назначения, которые могут быть сданы в аренду. При определении рыночной ставки арендной платы для этих помещений Оценщик выбрал аналоги, расположенные в г. Нижний Тагил и дальше от объекта оценки. В дальнейших расчетах корректировка на различие в местоположении аналогов не учитывается, при этом Оценщик без всякого обоснования отмечает, что «аналоги расположены в промышленных районах муниципальных образований Свердловской области, сопоставимых ... с районом расположения оцениваемой недвижимости» (стр. 80-81) – нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности.

2. Объемы реализации топлива на рассматриваемой АЗС на протяжении последних 7 месяцев до даты оценки стабильно снижаются с уровня примерно 390 000 руб. в месяц до 208 600 руб. в месяц (стр. 79), то есть примерно на 47%. Причины столь существенного изменения в Отчете не анализируются, а далее в расчетах прогнозируется рост (стр. 88) – нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципов существенности и однозначности.

3. При оценке земельного участка методом сравнения продаж для аналогов, расположенных в г. Нижний Тагил, Оценщик произвел расчет поправочного коэффициента на местоположение методом экспертных оценок (стр. 96). При этом в Отчете не приведен анализ экспертного мнения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка – нарушение требований п. 12 ФСО №3.

Прочие нарушения

4. В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности в Отчете не указан источник информации по величине нормативного срока службы в размере 30 лет (стр. 86).

5. В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждении на стр. 77 и 88 Отчета указана различная структура денежного потока (например, на стр. 77 в качестве одного из элементов потока указана «прибыль, признаваемая рынком», указание которой на стр. 88 отсутствует).

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

3.1. ОТЧЕТ № 2013-02-06/1 «Об оценке объекта оценки»

(автор – Сутягин Владислав Юрьевич)

Существенные замечания

1. В рамках сравнительного подхода (стр. 38) Оценщик указал, что и объект оценки и аналоги №1 и №3 имеют в наличии коммуникации (водопровод, канализация и электроснабжение), а у аналога №2 коммуникации рядом с участком. Для аналога №2 вносится корректировка в размере -12%. Для целей кадастрового учета, а исходя из этого, и для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, земельный участок должен рассматриваться как условно свободный от любых улучшений. Следовательно, имеющиеся на нем инженерные сети, коммуникации и прочие инфраструктурные улучшения не должны учитываться в оценке. Таким образом, для аналога №2 корректировка не требуется, а для аналога №1 и №3 требуется введение понижающей корректировки.

Прочие замечания

2. В нарушение требований п.19 ФСО №1 в Отчете не приведено обоснование необходимости привлечения специалистов (экспертов, стр. 8).

3. В отчете не указана балансовая стоимость объекта оценки – нарушение требований ст. 11 ФЗ-135.

4. В нарушение требования п.п. «ж» п. 8 ФСО №3 в приведенном в отчете анализе рынка объекта оценки (стр. 22-28) не представлена информация по всем ценообразующим факторам и диапазонам их значений.

Рекомендации

5. В явном виде указывать на наличие/отсутствие НДС в итоговой величине стоимости.

3.2. ОТЧЕТ № О/13-04-13-02 «Об определении рыночной стоимости объекта недвижимости в виде земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство гаражей, площадь: 12977 кв. м, адрес: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. XXXXXX, д. XX, кадастровый номер: 66:36:XXXXXXX:XXX»

(автор – Потоцкая Екатерина Евгеньевна)

Существенные замечания

1. В рамках сравнительного подхода (стр. 49) Оценщик указал, что и объект оценки и аналоги имеют в наличии коммуникации. Для целей кадастрового учета, а исходя из этого, и для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, земельный участок должен рассматриваться как условно свободный от любых улучшений. Следовательно, имеющиеся на нем инженерные сети, коммуникации и прочие инфраструктурные улучшения не должны учитываться в оценке. Следовательно, для всех аналогов требуется введение понижающей корректировки – нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности.

Рекомендации

2. В явном виде указывать на наличие/отсутствие НДС в итоговой величине стоимости.

**3.3. ОТЧЕТ № АЮ 101-805/0913 «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного участка общей площадью 3 603 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Борисовский проезд, вл. 40А»
(автор – Колосова Ольга Юрьевна)**

Существенные замечания

1. Подобранные в рамках метода сравнения продаж объекты-аналоги №1 и №2 имеют разрешенное использование под СТО/Автомойку (стр. 46), а объект оценки – размещение организаций розничной торговли, продовольственными, непродовольственными и группами товаров (стр. 4). При этом корректировка на различие в функциональном назначении Оценщиком в расчетах не вносится (таким образом, различия не скорректированы) – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

2. Оценщик указал «нормативный срок эксплуатации» улучшений объекта оценки в размере 80 лет, приведя в качестве источника информации ссылку: <http://www.baurum.ru/library/?cat=stroyworks&id=651>. В этом источнике возраст 80 лет характерен для объектов со стенами из облегченной каменной кладки, а объект оценки со стенами сборно-щитовыми (стр. 14), для таких объектов нормативный срок службы согласно выбранному оценщиком источнику составляет 25 лет, вследствие чего невозможно подтвердить корректность величины износа в размере 3,75% (стр. 61) – нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности.

3. Для целей кадастрового учета, а исходя из этого, и для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, земельный участок должен рассматриваться как условно свободный от любых улучшений. При этом стоимость земельного участка, рассчитанная в отчете, отражает, в том числе, стоимость коммуникаций, пролегающих от границы земельного участка (от точки врезки) до улучшений (оценщик произвел очищение денежного потока только от стоимости здания, которая учитывает стоимость только внутриплощадочных коммуникаций). Нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности.

4. В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в Отчете не приведено обоснование величины регионально-экономического коэффициента для г. Москва в размере 1,0 (стр. 62).

Прочие замечания

5. Корректировка на местоположение (стр.49) без обоснования вносится с использованием расчётов для земельных участков под **жилые** дома, выполненных ООО «Институт экономической экспертизы» и опубликованных в «RWAY», №160, от июля **2008** года, при том что дата оценки **01.01.2012**, разрешенное использование объекта оценки «размещение организаций розничной **торговли**, продовольственными, непродовольственными и группами товаров – нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности.

6. Не указан источник информации, использованной при определении зависимости корректировки на площадь земельного участка (стр. 52) – нарушение требований п. 10 ФСО №3.

7. В Отчете выявлено противоречие (нарушение требований ст. 11 Закона об оценке, п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение и неоднозначного толкования):

- рассчитанная оценщиком арендная ставка содержит НДС (стр. 58);
- в расчётах используется ставка, не очищенная от НДС (стр. 70);
- на стр. 71-72 указано, что итоговая величина стоимости НДС не облагается.

Нарушение формальных требований

8. В нарушение требований пп. «з» п. 8 ФСО №3 в Отчете не приведен отказ от применения затратного подхода к оценке (на стр. 35-43 Оценщик описывает отказ от применения методов).

Рекомендации

9. Максимальная разрешенная на земельном участке площадь застройки в г. Москва является одним из важнейших ценообразующих факторов, при этом ни в рамках расчетов по сравнительному подходу, ни в расчетах по доходному подходу этот фактор не анализировался. В реальных отчетах настоятельно рекомендуется проводить подобный анализ, особенно в городах с дефицитным рынком земельных участков.

Метод остатка имеет очень чувствительную модель, - результат оценки меняется резко, чем изменяются входящие данные. Как указано в преамбуле, в рамках конкурса проверка уровня стоимости не производится. Тем не менее, в данном случае считаем необходимым отметить, что при использовании метода остатка имеет первостепенное значение доскональный анализ всех исходных рыночных данных, используемых в расчетах. В рассматриваемом отчете, например, при изменении ставки арендной платы на 10% стоимость объекта оценки изменилась бы на 30%.

4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ

4.1. ОТЧЕТ №2013-08-13 «Об Оценке объектов оценки» (автор – Сутягин Владислав Юрьевич)

Существенное нарушение

1. В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности в Отчете не обоснована величина износа объектов-аналогов (столбец «техническое состояние», величины от 5 до 70%, стр. 55-58).

Прочие нарушения:

2. В нарушение требований пп. «ж» п. 8 ФСО №3 в разделе анализа рынка не представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и не содержится обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (стр. 18-33).

3. В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа проверяемости в Отчете не указан источник информации о величине корректировки на торг в размере -6% (стр. 55), внесенной в цены объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода.

Нарушение формальных требований

4. На странице 37 Оценщик указал несколько методов оценки в рамках затратного подхода, но не обосновал применение конкретного метода, использованного далее в расчетах – нарушение требований п. 14 ФСО №3.

4.2. ОТЧЕТ №О/13-06-01 «Об определении рыночной стоимости объектов оценки – металлообрабатывающего оборудования в количестве 9 единиц, принадлежащего на праве собственности ООО «XXXXXXXXXXXX» (Оценщик – Потоцкая Екатерина Евгеньевна)

Прочие нарушения

1. В нарушение требований пп. «ж» п. 8 ФСО №3 в разделе анализа рынка не представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении

стоимости, и не содержится обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (стр. 18-33).

2. В соответствии с фотографиями, представленными на стр.16-28, объекты оценки оборудованы электронными блоками управления. Величина физического износа объектов оценки рассчитана по зависимости, определенной для станка 16K20 (стр. 75-76), выпускавшегося с середины прошлого века и не имеющего электронного блока управления (имеющего скорость физического износа, отличную от собственно металлообрабатывающего станка, стр. 75-76) – нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности.

3. Алгоритм определения внешнего устаревания объектов оценки, определенного как экономическое обесценение в результате перехода на вторичный рынок, описан с нарушениями требований п. 4 ФСО №3 в части принципа проверяемости (стр. 77-78). В Отчете отсутствуют пояснения, на каком основании для объектов оценки внешнее устаревание принято в размере от 11,3% до 12,6% (из ранее обоснованного диапазона от 5% до 15%).

5. БИЗНЕС (пакеты акций и доли участия)

5.1. ОТЧЕТ № 15РК/2013-о «Об определении рыночной стоимости 100% долей в уставном капитале ООО «РОГА И КОПЫТА» (автор – Колесникова Ольга Геннадьевна)

Существенные нарушения:

1. В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке, а также п.п. «е» п. 8 ФСО №3 в Отчете не приведено точное описание объекта оценки, что не позволяет проверить корректность выполненных расчетов.

Описание оцениваемого предприятия занимает половину страницы (стр. 17) и дополняется незначительным количеством разрозненной информации по остальному тексту Отчета (например, данные бухгалтерской отчетности). При этом в Отчете отсутствует существенная информация о ценообразующих параметрах объекта оценки (дополнительно нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности и проверяемости), например:

- о параметрах принадлежащего предприятию имущественного комплекса и характере его использования (об отсутствии данной информации Оценщик в явном виде указывает на стр. 47, 48);
- о структуре себестоимости предприятия (об отсутствии данной информации Оценщик в явном виде указывает на стр. 55);
- о параметрах основной деятельности оцениваемого предприятия в натуральном выражении.

В частности, данное нарушение не позволяет подтвердить корректность согласования результатов расчетов рыночной стоимости объекта оценки, полученных по различным подходам к оценке (стр. 64, дополнительно см. замечание 2).

2. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки по различным подходам к оценке существенно различаются (в 3 раза – от 17,5 млн.руб. по затратному подходу к оценке до 57,2 млн.руб. по доходному, стр. 64). При этом:

- подобное расхождение результатов расчетов вводит в заблуждение пользователя Отчета относительно стоимости объекта оценки – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части неоднозначного толкования и введения в заблуждение;
- Оценщик ошибочно не анализирует причин подобного расхождения (например, некорректный учет ценообразующих факторов и/или несоответствия использованной при оценке информации требованиям достаточности и достоверности) – нарушены требования п. 19 ФСО №1;

- в нарушение требований п.24 ФСО №3 Оценщик не обосновал выбор использованных весов (доходному подходу присвоен максимальный вес в размере 1,0).

Примечание: в реальных отчетах об оценке подобное расхождение обычно обуславливается недостаточностью или недостоверностью рыночных данных, использованных в расчетах, что находит свое отражение в формулировке замечаний в экспертном заключении. При проверке конкурсных отчетов, как было отмечено выше, проверка достаточности и достоверности рыночных данных не выполняется, что не позволяет сформулировать данное замечание в полном виде.

3. В нарушение требований п.4 ФСО №3 в части принципа обоснованности в Отчете отсутствует обоснование ряда ключевых параметров расчета. Например, Оценщик без какого-либо обоснования:

- на стр. 53 отмечает, что дисконтирование денежных потоков будет выполнять на конец периода при том, что для указанного в Отчете вида деятельности оцениваемого предприятия («деятельность ресторанов и кафе», стр. 17) денежные потоки обычно распределены относительно равномерно в течение времени;
- на стр. 54 приравнивает темп роста выручки в прогнозный период к прогнозному уровню инфляции при том, что в ретроспективный период темпы роста выручки значительно отличались от уровня инфляции;
- на стр. 49-50 приравнивает рыночную стоимость долгосрочных займов и кредитов к их балансовой стоимости;
- на стр. 56 относительный размер амортизационных отчислений принимается в размере 10% от остаточной балансовой стоимости основных средств.

Прочие нарушения

4. В Отчете выявлено большое число несоответствий и противоречий, затрудняющих понимание Отчета его пользователям, а также способных ввести его в заблуждение (нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части недопущения введения в заблуждение и неоднозначного толкования), например:

- на стр. 6 указано, что собственником 100% доли в уставном капитале ООО «РОГА И КОПЫТА» является само ООО «РОГА И КОПЫТА»;
- на стр. 8 в графе «цели оценки» указано предполагаемое использование результатов оценки (для принятия хозяйственных решений);
- при описании бухгалтерской отчетности оцениваемого предприятия использованы устаревшие значения «код строки баланса» (например, для статьи «основные средства» на стр. 28 в качестве кода указано «110», при том, что актуальным кодом является «1130»);
- на стр. 44 указано, что доходный подход не применяется, при этом по факту, данный подход применен (стр. 52-63);
- на стр. 26 стоимость основных средств по состоянию на 27.03.2013 г. указана в размере 114 377 тыс.руб., а на стр. 47 тот же параметр указан в размере 122 439 тыс.руб.

Нарушение формальных требований:

5. В нарушение требований п. 6 ФСО №3 в Отчете не пронумерована часть страниц – например, нумерация отсутствует на страницах, следующих за стр. 25.

6. Статьей 15 Закона об оценке установлено, что Оценщик обязан соблюдать, в том числе, «стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является». В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке в Отчете не указаны стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, использованные при проведении оценки.

7. В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке в Отчете не указана балансовая стоимость объекта оценки.

Рекомендации:

8. В явном виде указывать наличие/отсутствие/необложение НДС итоговой величины стоимости объекта оценки (стр. 2, 6, 71).

9. Сильнее округлять итоговую величину стоимости объекта оценки. Например, 57 190 000 руб. → 57 200 000 руб. (стр. 2, 6, 71).

10. Однозначно указывать предполагаемое использование результатов оценки. Фраза «для принятия хозяйственных решений» на стр. 8 допускает неоднозначное толкование – например, использование в качестве залогового обеспечения, совершение сделки купли-продажи, внесение в уставный капитал.

**5.2. ОТЧЕТ № XXXXXX «Об оценке рыночной стоимости
100 % пакета акций ОАО «Типография «Хакасия»
(автор – Зырянова Светлана Юрьевна)**

Существенные нарушения:

1. В сравнительном подходе к оценке рыночная стоимость оцениваемого предприятия определена по методу сделок на основании единственного предприятия-аналога (стр. 41-49). В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в Отчете отсутствует существенная информация по предприятию-аналогу (например, об имущественном комплексе предприятия), что не позволяет сделать вывод о его сопоставимости с объектом оценки и проверить корректность выполненных расчетов.

2. В общем виде, рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу к оценке определена Оценщиком взвешиванием результатов расчетов по различным мультипликаторам. В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности в Отчете ошибочно не приведено обоснование весовых коэффициентов указанных результатов при том, что (стр. 48-49):

- максимальный весовой коэффициент в размере 0,7 присвоен максимальному результату в размере 20 млн.руб.,
- минимальные коэффициенты по 0,15 – минимальным результатам в размере 7 и 13 млн.руб.

3. Результаты расчетов стоимости предприятия по различным подходам к оценке существенно различаются: от 24,4 – 25,8 млн.руб. по доходному и сравнительному подходу к оценке до 50 млн.руб. по затратному подходу (стр. 60). При итоговом согласовании результатов расчетов Оценщик отказывается от учета наибольшего результата затратного подхода, поскольку в нем «в явном виде не представлены важные факторы, формирующие основную ценность данного бизнеса, перечисленные выше. Затратный подход базируется на оценке четко очерченного списка активов и пассивов предприятия, которые в случае стабильного и эффективного развития предприятия, не отражает реальную стоимость бизнеса».

Исходя из предполагаемого использования результатов оценки (для приватизации, стр. 4) Оценщик ошибочно не анализирует целесообразность и возможность приостановления текущей низкорентабельной деятельности предприятия и его реализацию в качестве набора активов – нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности.

Дополнительным аргументом в пользу целесообразности подобного анализа является тот факт, что на дату оценки предприятие уже сдает часть своих наиболее привлекательных помещений шести организациям различного профиля (от авто-школы до парикмахерской и предприятий общественного питания, стр. 21).

Прочие нарушения:

4. При оценке рыночной стоимости запасов Оценщик отмечает «все запасы можно реализовать на рынке по более низкой, чем балансовая, цене. Величина скидки принята экспертно в размере 30%» (стр. 32-33). В Отчете нарушены требования п. 12 ФСО №3 – отсутствует проверка экспертного мнения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

5. В затратном подходе к оценке около 50% рыночной стоимости активов предприятия приходится на дебиторскую задолженность (стр. 37-38). В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности и обоснованности в Отчете не описаны основные ценообразующие параметры принадлежащей предприятию дебиторской задолженности (прежде всего, предполагаемая дата погашения задолженности, установленная соответствующими договорами). Указанное нарушение не позволяет подтвердить корректность сделанного Оценщиком допущения о том, что рыночная стоимость дебиторской задолженности совпадает с ее балансовой стоимостью (стр. 33-34).

Аналогичное замечание относится и к оценке кредиторской задолженности – стр. 37.

6. В нарушение требований п.4 ФСО №3 в части принципа проверяемости и обоснованности в Отчете не приведено обоснование уменьшения величины собственного оборотного капитала в 2013 году на 6 606 тыс.руб. (при стоимости объекта оценки по доходному подходу к оценке в размере 25 792 тыс.руб., стр. 59).

Нарушение формальных требований

7. Структура Отчета не соответствует требованиям п.п. «ж» п. 8 ФСО №3, поскольку в нем не приведен анализ рынка.

8. Предполагаемое использование результатов оценки – «для приватизации» (по закону для указанных целей оценка является обязательной, стр. 4). Дата оценки – 01.01.2013 г., дата составления отчета – 13.05.2013 г. Оценщик нарушил требования п. 8 ФСО №3, в соответствии с которым «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

9. В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке в Отчете не указано место нахождения Оценщика (физического лица).

Рекомендации

10. В явном виде указывать наличие/отсутствие/необложение НДС итоговой величины стоимости объекта оценки (стр. 3, 60).

11. При анализе целесообразности применения сравнительного подхода к оценке рекомендуем использовать материалы [статьи](#) К.Е. Калинкиной «Отказ от использования сравнительного подхода к оценке стоимости предприятия».

5.3. ОТЧЕТ № 2013-05-31 «Об оценке рыночной стоимости одной обыкновенной акции» (автор – Сутягин Владислав Юрьевич)

Существенные нарушения

1. В Отчете выявлены противоречия в характеристике состояния и перспектив развития оцениваемого предприятия (нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части недопущения введения в заблуждение и неоднозначного толкования). В ряде разделов Отчета состояние предприятия характеризуется как проблемное:

- по результатам анализа финансового состояния оцениваемого предприятия Оценщик делает следующий вывод: «компания не в состоянии осуществлять независимую финансовую политику. Это в свою очередь генерирует высокие риски неплатежеспособности. На основании указанных фактов, в качестве рабочей концепции развития бизнеса следует признать концепцию ликвидации бизнеса» (стр. 38);
- в затратном подходе при оценке основных средств предприятия удельная стоимость недвижимости приравнивается к минимальной границе рыночного диапазона на основании того, что «предприятие находится в неудовлетворительном финансовом состоянии и существует вероятность ликвидации компании, а стало быть, массовой распродажи его активов... уровень удельного показателя выбран на консервативном уровне (нижней границы диапазона)» (стр. 99-100).

В других разделах Отчета состояние предприятия характеризуется как хорошее или очень хорошее:

- в доходном подходе к оценке прогнозируется существенный рост денежного потока в 9-11 раз за пятилетний период (стр. 79-82);
- в сравнительном подходе компания сравнивается с единственным аналогом – ОАО «Силловые машины» (лидер отрасли с выручкой на два порядка больше, чем у оцениваемого предприятия, стр. 108-113).

Данное нарушение не позволяет подтвердить корректность выбранных Оценщиком методов расчета, а также проверить корректность самих расчетов.

2. В 2009-2012 годы доналоговая операционная маржа оцениваемого предприятия находилась в диапазоне 0,7 – 6,2% со стабилизацией на уровне 2,9% в 2011-2012 годах (стр. 72). В нарушении п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности при реализации доходного подхода к оценке Оценщик ошибочно не обосновывает (не анализирует вероятность наступления подобного события) принятое в расчетах утверждение о том, что к концу прогнозного периода доналоговая операционная маржа вырастет до среднерыночного уровня в 21,3%. При этом в качестве среднерыночного уровня принят показатель лидера отрасли ОАО «Силловые машины» (дополнительно см. замечания №1 и 6).

3. В нарушение требований п.4 ФСО №3 в части принципа обоснованности и проверяемости в Отчете при реализации доходного подхода к оценке не приведено обоснование величины реверсии (ее размер составляет около 2/3 текущей стоимости всех денежных потоков, стр. 92).

4. В затратном подходе к оценке при оценке основных средств предприятия удельная стоимость недвижимости Оценщиком приравнивается к минимальной границе рыночного диапазона на основании того, что «предприятие находится в неудовлетворительном финансовом состоянии и существует вероятность ликвидации компании, а стало быть массовой распродажи его активов, ... уровень удельного показателя выбран на консервативном уровне (нижней границы диапазона)». При этом границы диапазона отличаются в 4 – 5 раз для недвижимости различного функционального назначения (стр. 99-100). В Отчете ошибочно не приведено описание основных ценообразующих параметров недвижимости предприятия и не приведен анализ соответствия нижней границы рыночного диапазона цен и значений ценообразующих параметров недвижимости предприятия – нарушение требований п.4 ФСО №3 в части принципа обоснованности и проверяемости, п. 11 ФСО №1 в части проверки информации на предмет достаточности.

5. В затратном подходе к оценке при реализации метода опционного ценообразования продолжительность периода погашения долга в годах определена как отношение средней суммы долга за 2012 год, деленное на выручку за 2012 год (стр. 103), что ошибочно, поскольку на обслуживание заемных средств не может быть направлена вся выручка – нарушение требований ст.11 Закона об оценке и п.4 ФСО №3 в части недопущения введения в заблуждение и неоднозначного толкования.

6. В сравнительном подходе к оценке рыночная стоимость оцениваемого предприятия определена по методу сделок на основании единственного предприятия-аналога (стр. 108-113). В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в Отчете отсутствует существенная информация по предприятию-аналогу, в качестве которого выбран лидер отрасли ОАО «Силловые машины» (например, отсутствует информация об имущественном комплексе предприятия, принадлежащих ему нематериальных активов, в том числе, заключенных долгосрочных контрактах). Данное нарушение не позволяет сделать вывод о сопоставимости предприятия-аналога с объектом оценки и проверить корректность проведенных расчетов.

Прочие нарушения

7. На стр. 3 Отчета и далее по его тексту указано, что итоговая величина стоимости объекта оценки (акции) приведена «без учета НДС», что ошибочно, поскольку в соответствии с положениями отмеченной Оценщиком статьи 149 НК РФ сделки с акциями не являются объектом налогообложения НДС – верной является формулировка «НДС не облагается».

Рекомендации

8. При анализе целесообразности применения сравнительного подхода к оценке рекомендуем использовать материалы [статьи](#) К.Е. Калининной «Отказ от использования сравнительного подхода к оценке стоимости предприятия».

6. СВОБОДНАЯ НОМИНАЦИЯ

6.1. ОТЧЕТ № Красивый

«Об оценке работ и материалов, необходимых для обеспечения пожарной безопасности» (автор – Шувалов Геннадий Юрьевич)

Нарушения формальных требований

1. В нарушение требований пп. «г» п. 17 ФСО №1 в задании на оценку (стр. 4) не указаны ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки.

2. В нарушение требований пп. «ж» п. 8 ФСО №3 в анализе рынка объекта оценки (стр. 9-10) не представлена информация по всем ценообразующим факторам и диапазонам их значений, в связи с чем отсутствует возможность проверить корректность полученных результатов.

3. В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке в Отчете не приведено обоснование использования стандартов оценочной деятельности.

4. В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке в Отчете не указано место нахождения оценщика (физического лица).

5. В нарушение требований пп. «б» п. 22 ФСО №1 в сравнительном подходе к оценке не представлено обоснование выбора единиц сравнения и отказа от использования других единиц сравнения.

**6.2. ОТЧЕТ № 2 «Об оценке воздушного судна ТУ 134,
регистрационный номер RA-65805, серийный номер 64 775»
(автор – Колосова Ольга Юрьевна)**

Существенные нарушения

1. В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке, а также п.п. «е» п. 8 ФСО №3 в Отчете не приведено точное описание объекта оценки, что не позволяет проверить корректность выполненных расчетов. Например, отсутствует информация о следующих ценообразующих параметрах:

- техническое состояние на дату оценки;
- вид и время проведения ремонтных работ, наработанный и оставшийся ресурс элементов воздушного судна;
- комплектность (в том числе, наличие дополнительного нештатного оборудования);
- текущее использование.

Данное нарушение, в том числе, не позволяет подтвердить корректность сделанного Оценщиком вывода о том, что наиболее эффективным вариантом использованием объекта оценки является «использование его по прямому назначению или получение дохода от сдачи в аренду» (стр. 23).

2. В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в Отчете не приведено обоснование существенных параметров расчета, например:

- расходов на авиаГСМ (стр. 33, табл. 12);
- расходов на ТО ВС (стр. 33, табл. 13);
- расходов на оплату труда экипажа ВС (стр. 34, табл. 14);
- расходов по сборам за аэронавигационное обслуживание и страхование (стр. 34-35);
- величины скидки на торг (стр. 27).

3. В Отчете выявлено противоречие (нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение) на стр. 36 при обосновании величины недозагрузки в размере 50% Оценщик ссылается на анализ рынка, при этом в разделе анализе рынка недозагрузка на внутренних авиалиниях указана в размере более 70% (стр. 18).

4. Приведенные в отчете ссылки на источники информации не соответствуют требованиям п. 10 ФСО №3, например:

- в разделе «Обзор рынка объекта оценки» на стр. 17-20;
- при обосновании величины корректировки «на время продажи» в размере 20% на стр. 27;
- при обосновании нормативного срока жизни воздушного судна в размере 40 лет (стр. 32).

Прочие нарушения

5. В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение и неоднозначного толкования в Отчете не указано наличие/отсутствие НДС в итоговой величине стоимости объекта оценки (стр. 3, 36).

6. В рамках «Анализа рынка объекта оценки», приведенного в Отчете (стр. 17-20) не представлена информация по всем ценообразующим факторам и диапазонам их значений, в связи с чем отсутствует возможность проверить корректность полученных результатов.

Нарушения формальных требований

7. В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке в Отчете не приведено обоснование использования стандартов оценочной деятельности.

8. В нарушение требований пп. «б» п. 22 ФСО №1 в сравнительном подходе к оценке не представлено обоснование выбора единиц сравнения и отказа от использования других единиц сравнения.

6.3. ОТЧЕТ № О/13-02-20 «Об определении рыночной стоимости сельскохозяйственных животных (продуктивного стада крупного рогатого скота), машин и оборудования, автотранспортных средств и самоходных машин, принадлежащих на праве хозяйственного ведения ГУП СО «ХХХХ» (автор – Потоцкая Екатерина Евгеньевна)

Существенные нарушения

1. Рыночная стоимость стада крупного рогатого скота (коров) в отчете определена по сравнительному подходу к оценке (стр. 70-86). На стр. 75 Оценщик отмечает, что «одновременно столь крупное стадо продуктивного скота не может быть реализовано на открытом рынке. Предполагается, что продажа скота займет 1 год», на основании чего формирует денежные потоки, учитывающие как доходы от продажи скота продажи молока в период реализации, так и расходы на его содержание в период реализации. При этом затраты на реализацию объектов оценки в течение такого продолжительного периода времени (заработная плата, корм, амортизацию, ремонт основных средств и пр.) составляют около 50% от суммы доходных статей (стр. 80).

В нарушение требований п.14 ФСО №3 Отчет не содержит обоснование выбора примененных Оценщиком методов оценки. В частности, отсутствие анализа наиболее эффективного использования не позволяет сделать вывод о корректности сделанного оценщиком предположения о том, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является его реализация именно в качестве продуктивного скота в течение длительного промежутка времени, а не, например, реализация на убой за намного более короткий промежуток времени.

2. В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в Отчете не приведено обоснование ключевых параметров расчета, например:

- продолжительности периода реализации скота в размере 1 год (стр. 75);
- физического износа машин в размере 20-60% (стр. 119-122).

Прочие нарушения

3. В нарушение требований пп. «ж» п. 8 ФСО №3 в анализе рынка объекта оценки (стр. 54-69) не представлена информация по всем ценообразующим факторам и диапазонам их значений, в связи с чем отсутствует возможность проверить корректность полученных результатов.

Нарушение формальных требований

4. При реализации сравнительного подхода к оценке приведено обоснование выбора единиц сравнения, однако в нарушение требований пп. «б» п.22 ФСО №1 не представлено обоснование отказа от использования других единиц сравнения