



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

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

02.03.2015 г.

ИТОГИ

Общероссийского конкурса «ОТКРЫТЫЕ ОТЧЕТЫ 2014»

На конкурс был подан 71 отчет об оценке. Участие приняли Оценщики, являющиеся членами СРОО «ЭС», «РОО», «СМАО», «АРМО», «МСО», «СПО», «НКСО», «РАО ЮФО», «ДСО», «ОПЭО», а также Специалисты, не указавшие свое членство в СРОО.

ПОБЕДИТЕЛИ

Номинация	Место	ФИО	Членство в СРОО
Жилая недвижимость	I	Журавлева Екатерина Валерьевна	–
	III	Кочетов Дмитрий Анатольевич	«Экспертный совет»
		Романов Дмитрий Вячеславович	«РАО ЮФО»
Нежилая недвижимость	I	Потоцкая Екатерина Евгеньевна	«Экспертный совет»
	III	Макас Виктор Иванович	«Экспертный совет»
Земельные участки	I	Демина Марина Юрьевна	«Экспертный совет»
	II	Кочетов Дмитрий Анатольевич	«Экспертный совет»
	III	Козлова Елена Вячеславовна	«РОО»
Машины и оборудование	в связи с недостаточным качеством конкурсных работ места не присваивались		
Бизнес (пакеты акций и доли участия)	в связи с недостаточным качеством конкурсных работ места не присваивались		
Свободная номинация	I	Жукова Юлия Владимировна	«Экспертный совет»
	II	Семенкова Наталья Сергеевна	«НКСО»
	III	Авдонин Станислав Владимирович	«Экспертный совет»
Лучшее экспертное заключение	I	Потоцкая Екатерина Евгеньевна	«Экспертный совет»
	II	Колосова Ольга Юрьевна	«Экспертный совет»
	III	Шувалов Геннадий Юрьевич	–

Квалификационные звания «сертифицированный оценщик» присваиваются:

- **Деминой Марине Юрьевне** – сертифицированный оценщик недвижимости;
- **Журавлевой Екатерине Валерьевне** – сертифицированный оценщик жилой недвижимости;
- **Потоцкой Екатерине Евгеньевне** – сертифицированный оценщик недвижимости.

ПРИЗЫ

Приз	Кто награждается
Квалификационное звание НП «СРОО «Экспертный совет» по соответствующему направлению оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Демина Марина Юрьевна (недвижимость); • Журавлева Екатерина Валерьевна (жилая недвижимость); • Потоцкая Екатерина Евгеньевна (недвижимость).
Кубок Победителя	<p style="text-align: center;">I место в каждой номинации</p> 
Почетная грамота	I-III место в каждой номинации
Бесплатное посещение любого образовательного мероприятия НП «СРОО «Экспертный совет» продолжительностью до двух дней включительно	I-II место в каждой номинации
Годовой бесплатный 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), 3) бесплатный доступ к иным сервисам сайта, которые будут запущены в течение года. 	I-III место в каждой номинации
Книга «Экспертиза отчетов об оценке: Учебник»	I-III место в каждой номинации

Поздравляем Победителей и всех участников!

Учитывая широкое обсуждение представленных на конкурс отчетов, в приложении 3 приведены основные результаты экспертизы отчетов об оценке, прошедших в III тур Конкурса.

СОСТАВ КОНКУРСНОЙ КОМИССИИ (на третьем этапе Конкурса)

Председатель конкурсной комиссии – Лебединский Владимир Игоревич.

Состав конкурсной комиссии:

Номинация	Состав конкурсной комиссии (в алфавитном порядке)
Жилая недвижимость	1. Горев Сергей Владимирович, 2. Лапин Михаил Валерьевич, 3. Смирнов Дмитрий Сергеевич
Нежилая недвижимость	1. Горев Сергей Владимирович, 2. Лапин Михаил Валерьевич, 3. Смирнов Дмитрий Сергеевич
Земельные участки	1. Горев Сергей Владимирович, 2. Лапин Михаил Валерьевич, 3. Смирнов Дмитрий Сергеевич
Машины и оборудование	1. Ильин Максим Олегович, 2. Шабля Егор Ярославович
Бизнес (пакеты акций и доли участия)	1. Ильин Максим Олегович, 2. Калинкина Кира Евгеньевна
Свободная номинация	1. Горев Сергей Владимирович, 2. Ильин Максим Олегович, 3. Лапин Михаил Валерьевич, 4. Смирнов Дмитрий Сергеевич
Лучшее экспертное заключение	1. Бурмакина Надежда Петровна, 2. Голощапова Татьяна Васильевна, 3. Дудко Владимир Григорьевич, 4. Кулаков Кирилл Юрьевич (руководитель подгруппы), 5. Петруня Людмила Николаевна

Общее количество членов конкурсной комиссии: 12 человек.

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;
- при распределении призовых мест при прочих равных условиях приоритет отдавался более сложным отчетам об оценке.

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;
- прочие нарушения – 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). В рамках Конкурса к таким нарушениям отнесены, в том числе, и нарушения, допущенные в подходах к оценке, результаты которых не учитывались в итоговом согласовании;
- Закон об оценке – Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.

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

**РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ КОНКУРСНЫХ РАБОТ
(на третьем этапе Конкурса)**

I. НОМИНАЦИЯ «ЛУЧШИЙ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»

ОТЧЕТ «Об оценке рыночной стоимости 1/10 доли в праве на квартиру общей площадью 115,4 кв.м. по адресу г. Москва, ул. Оршанская, д. 13, квартира 16».

Автор – Журавлева Екатерина Валерьевна.

Присвоенное место – I.

Прочие нарушения:

1. В нарушение требований ст. 11 Федерального закона Отчет не содержит информацию о местонахождении Оценщика (физического лица).

Рекомендации:

2. Проверять отчет на технические опечатки, например, в разделе «Балансовая стоимость» Отчета указано, что собственник физическое лицо (стр. 6), а разделе «Правообладатель» – юридическое (стр. 6).

ОТЧЕТ «Об определении рыночно обоснованной стоимости недвижимого имущества по состоянию на 15.05.2014 г.».

Автор – Кочетов Дмитрий Анатольевич

Присвоенное место – III.

Существенные нарушения:

1. Дата оценки – 15 мая 2014 г. Объект оценки расположен в Липецкой области, г. Липецк. В качестве обоснования корректировки на разницу между ценой предложения и продажей (стр. 40) приведены «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. (2012 г.) и «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг» А.А. Марчук (2009 г.), Оценщик не проанализировал актуальность приведенных исследований на дату оценки. Нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности.

2. В рамках сравнительного подхода Оценщик вводит корректировку на материал стен: у аналога №2 материал стен – панель (стр. 42), однако в представленном описании аналогов (стр. 40) указан материал стен у аналога №2 – блочные. Нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности.

Прочие нарушения:

3. Приведенный в Отчете анализ рынка Объекта оценки (стр. 12-31) не содержит информации по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и диапазонам их значений. Нарушены требования пп. «ж», п. 8 ФСО №3.

4. В нарушение требований ст. 11 Федерального закона Отчет не содержит информацию о местонахождении Оценщика (физического лица).

ОТЧЕТ № 01-07-14 «Об оценке объекта недвижимости».

Автор – Романов Дмитрий Вячеславович

Присвоенное место – III.

Существенные нарушения:

1. Оценщик отказывается от применения доходного подхода к оценке по причине «отсутствия подтвержденной заказчиком в установленном порядке информации о расходах, связанных с владением объектом оценки» (стр. 30). Подобный отказ не может быть признан обоснованными, поскольку источниками получения информации могут быть другие источники информации (например, аналитические исследования), а также расчетные модели. Нарушены требования п.п. «з» п. 9 ФСО №3.

2. Объект оценки расположен в Республике Крым, г. Феодосия. В качестве обоснования корректировки на разницу между ценой предложения и продажей (стр. 33) приведены «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. (2012 г.) и «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг» А.А. Марчук (2009 г.), однако указанные источники не содержат информации по Республике Крым. В отчете отсутствует обоснование возможности использования данных из других регионов России при оценке объектов, расположенных в Республике Крым.

Нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности.

Прочие нарушения:

3. Приведенный в Отчете анализ рынка Объекта оценки (стр. 13-24) не содержит информации о спросе, а также информации по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и диапазонам их значений. Нарушены требования пп. «ж», п. 8 ФСО №3.

4. В нарушение требований пп. «г» п. 17 ФСО №1 Задание на оценку (стр. 4 Отчета) не содержит информацию об ограничениях связанных с предполагаемым использованием результатов оценки.

5. В нарушение требований ст. 11 Федерального закона Отчет не содержит информацию о местонахождении Оценщика (физического лица).

Рекомендации:

6. При обосновании корректировок необходимо учитывать региональные особенности каждого субъекта РФ. В связи с этим, рекомендуется использовать аналитические исследования по Республике Крым и г. Севастополь или опросить экспертов по данным регионам ([пример](#)).

ОТЧЕТ 001-ОН-2014 «Об определении рыночной стоимости объекта недвижимости – жилой двухкомнатной квартиры общей площадью 40,4 кв.м, расположенной по адресу: Чеченская Республика, г. Грозный, Заводской район, ул. Выборгская, д. 6, кв. 13».

Автор – Заирханов Муслим Амирбекович

Место не присвоено.

Существенные нарушения:

1. В рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки в Отчете применен метод корреляционно-регрессионного анализа. Оценщиком представлены величины «коэффициента корреляции с ценной предложения», рассчитанные

«с использованием инструмента «Корреляция» пакета «Анализ данных» меню «Сервис» приложения Microsoft Excel» (стр. 53). С целью проверки коэффициента корреляции Экспертом был произведён расчёт, аналогичный выполненному Оценщиком, его результаты представлены далее в таблице

Параметр	Корреляция с «ценой предложения, руб./кв.м.»	
	Расчёт оценщика	Расчёт эксперта
Наличие частного (евро) ремонта	0,465	0,268705
Этаж/этажность	-0,115	0,324784
Кол-во комнат	0,891	0,398042
Общая площадь	0,860	0,122408

Нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности.

Прочие нарушения:

2. В разделе «Сведения о заказчике оценки, исполнителе и оценщиках» (стр. 10) отсутствует следующая информация (нарушены требования пп. «в» п. 8 ФСО №3 и ст. 11 Закона об оценке):

- дата присвоения ОГРН заказчика;
- местонахождение оценщика (физического лица).

Рекомендации:

3. Полученные зависимости факторов (корреляцию) необходимо проверять на соответствие рыночным данным.

II. НОМИНАЦИЯ «ЛУЧШИЙ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»

Отчет № XXX/2014 «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: объект недвижимости в составе: машино-место №57, расположенное по адресу г. МОСКВА, ул. Академика Пилюгина, д.ХХ, кор.Х; машино-место №59, расположенное по адресу г. МОСКВА, ул. Академика Пилюгина, д.ХХ, кор.Х».

Автор – Макас Виктор Иванович.

Присвоенное место – III.

Существенные нарушения:

1. В Отчете расчёт рыночной стоимости машино-мест выполнен сравнительным подходом к оценке с применением корреляционно-регрессионного анализа. Оценщик определил формулу и произвел расчёт зависимости между удельными стоимостями объектов-аналогов (машино-мест) (стр. 43-46) и единственным ценообразующим показателем – средними удельными стоимостями жилой недвижимости (стр. 51), принимаемых Оценщиком по данным сайта www.irn.ru. Далее стоимость объектов оценки определена путем подстановки в полученную формулу средней стоимости квартир в районе станции метро, на которой расположены объекты оценки.

В Отчете ошибочно не анализируется влияние на стоимость квартир и машино-мест таких ценообразующих параметров, как, например: удаленность от станций метро, класс здания, состояние, материала стен. Данное нарушение не позволяет признать корректным отсутствие в Отчете учета влияния других, кроме средней стоимости квартир, ценообразующих параметров.

Нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности.

Прочие нарушения:

2. В Отчете указано, что «все отобранные объекты-аналоги находятся в собственности физических лиц, цены в офертах указаны без НДС» (стр. 41). Утверждение об отсутствии НДС в ценах аналогов, на основании которого далее Оценщик делает вывод об отсутствии НДС в стоимости объекта оценки, не может быть признано корректным по следующей причине. Согласно ст. 143 НК РФ физические лица плательщиками налога на добавленную стоимость не являются, следовательно, операции по реализации объектов-аналогов НДС не облагаются (формулировки «без учета НДС» и «НДС не облагается» не являются тождественными с точки зрения экономики).

Нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности.

ОТЧЕТ №1 «Определение рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости общей площадью 525,1 кв.м. по адресу: г. Москва, пер. Маяковского, д. 15/13, на условиях договора аренды».

Автор – Колосова Ольга Юрьевна.

Место не присвоено.

Существенные нарушения:

1. В отчете не указаны существенные условия предполагаемого к заключению договора аренды (срок, механизм изменения ставки аренды в течение срока аренды, сторона, оплачивающая текущий ремонт), вследствие чего невозможно подтвердить корректность определения стоимости права пользования объектом недвижимости.

Нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности.

2. Скидка на торг в Отчете принята в размере 7,5% (стр. 49) и далее использована в расчетах (стр. 52) на основании сборника СРД №13. При этом выявлено противоречие – в указанном источнике диапазон скидок по аренде офисной недвижимости для Москвы указан от 3% до 6% (см. копию источника информации в отчете на стр. 49).

Нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности.

3. В отчете указано: «было выявлено, что арендные ставки в зданиях, имеющих статус памятников культуры... на 10% выше, чем в зданиях, не имеющих такого статуса» (стр. 51), на основании чего повышающая поправка в таком размере вносится в стоимость аналогов, не имеющих статуса объектов культурного наследия (стр. 53). В отчете отсутствует обоснование данной величины.

Нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности.

III. НОМИНАЦИЯ «ЛУЧШИЙ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»

Отчет 01/02/14 «Об оценке рыночной стоимости Земельного участка, категории земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения амбулаторно-поликлинических учреждений без стационарных отделений (1.2.17), площадью 2 479 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0005005:1671, расположенного по адресу: г. Москва, Сходненский тупик, вл. 6, стр.1.»

Автор – Демина Марина Юрьевна.

Присвоенное место – I.

Прочие нарушения:

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

ОТЧЕТ 14/14 «Об определении рыночной обоснованной стоимости объекта оценки: земельный участок площадью 1571000 м2 с кадастровым номером 48:02:1001501:595 категории «земли сельскохозяйственного назначения», предназначенного для сельскохозяйственного производства».

Автор – Кочетов Дмитрий Анатольевич.

Присвоенное место – II.

Прочие нарушения:

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

2. В разделе «Сведения о заказчике оценки и об оценщике» (стр. 4) в нарушение требований пп. «в» п. 8 ФСО №3 не указан ОГРНИП и дата его присвоения.

Отчет № 000 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Самара, Управленческий тупик, 7 (кад. № 63:01:0925007:540)».

Автор – Козлова Елена Вячеславовна.

Присвоенное место – III.

Прочие нарушения:

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

2. Отсутствует возможность проверить корректность учета ценообразующего фактора «коммуникации» в оценке, так как в таблице 2, в которой представлено описание аналогов (стр. 26), в отношении большинства аналогов, использованных в расчетах, не указана информация, описывающая коммуникации, в отношении части указано только «ж/д», в отношении еще двух аналогов указано «комм.» и «г,в,17мВт». Отсутствие указанной информации не позволяет проверить корректность присвоения численных значений по соответствующей переменной (ХЗ, стр. 27).

Нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности.

IV. НОМИНАЦИЯ «ЛУЧШИЙ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ»

ОТЧЕТ № XXX «Об оценке объекта оценки».

Автор – Лопарева Татьяна Георгиевна.

Место не присваивалось.

Существенные нарушения:

1. Объект оценки расположен в г. Тюмень (стр. 38), использованные в расчетах объекты-аналоги – в г. Москва и Санкт-Петербург. Величина корректировки на местоположение в Отчете определена через отношение коэффициентов корректирования износа в зависимости от природно-климатических условий эксплуатации (источник -

табл. 4.3.1 РД 37.009.015-98 с изменениями № 1,2,3,4; стр. 40-41 Отчета), что ошибочно по следующим причинам:

- использованные Оценщиком коэффициенты характеризуют величину физического износа;
- различие в месте расположения может оказывать существенное влияние на стоимости объекта по причинам, не зависящим от величины его физического износа (например, в связи с различным соотношением спроса предложения).

Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Проведенный Экспертом поверхностный анализ предложений в сети Интернет показал, что на вторичном рынке Тюменской области приведено множество предложений о продаже аналогичных АТС.

2. При внесении корректировки на «техническое состояние» величину физического износа объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик определяет по данным РД 37.009.015-98 с изменениями № 1,2,3,4 на основе их пробега и возраста. При этом допущены следующие нарушения требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение:

- Оценщик не учитывает различия в природно-климатические условиях эксплуатации объектов (например, см. табл. 4.3.1 РД 37.009.015-98 с изменениями № 1,2,3,4);
- в Отчете выявлено противоречие – на стр. 40-41 Оценщик указывает, что природно-климатические условия эксплуатации влияют на износ объекта, а при определении корректировки на «техническое состояние» данный фактор не учитывается (дополнительно см. п. 1).

Прочие нарушения:

3. Отсутствует указание на наличие / отсутствия возможных налогов (в том числе НДС) в итоговой стоимости объекта оценки (стр. 2, 4, 52) – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части неоднозначного толкования.

4. В разделе «Задание на оценку» не указаны имущественные права на объект оценки – нарушение требований п. 17 ФСО №1 совместно с п.п. «б» п. 8 ФСО №3.

Рекомендации:

5. В разделе «Описание объекта оценки» рекомендуется приводить полное описание объекта оценки, прежде всего – всех существенных ценообразующих параметров. В представленном на конкурс отчете об оценке в указанном разделе отсутствует описание значений ряда ключевых ценообразующих параметров – пробега, типа коробки передач, места нахождения. Это затрудняет использование отчета об оценке его пользователями, несмотря на то, что соответствующая информация присутствует в расчетных таблицах (стр. 38 и далее).

6. При оценке автотранспортных средств наиболее типичным является применение сравнительного подхода, основанного на региональном вторичном рынке (при наличии достаточного объема информации). В данном случае Экспертом было обнаружено множество предложений по продаже аналогичных объектов. Использование объектов-аналогов из других регионов приводит снижению достоверности результата или повышению сложности расчетов.

ОТЧЕТ № 1407/XXX «Об оценке рыночной стоимости движимого имущества: Конденсационная паровая турбина К-1,5-1,3».

Автор: Михайлов Дмитрий Юрьевич.

Место не присваивалось.

Существенные нарушения:

1. Приведенное в Отчете описание объекта оценки не содержит информации о его существенных ценообразующих параметрах, что не позволяет проверить корректность выполненных расчетов – нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности. Например:

- о месте нахождения (расположен на площадке производителя в Китае или уже доставлен в Россию?, если в Китае, может на том рынке и продавать?);
- о прохождении процедуры таможенного оформления (потенциальному покупателю нужно платить пошлину? При расчете она прибавляется, но почему не учитываются затраты на транспортные расходы);
- о завершении работ по монтажу;
- о завершении пуско-наладочных работ и наработке объекта оценки (на стр. 9 в графе «наработка» указан прочерк, что допускает неоднозначное толкование – у Оценщика отсутствует соответствующая информация либо наработка нулевая; дополнительно нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности).

2. Информация, приведенная Оценщиком в разделе «Анализ рынка, к которому относится объект оценки» (стр. 11-13) не содержит данных «по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов» – нарушены требования п.п. «ж» п. 8 ФСО №3. По сути, на указанных страницах проведена общепознавательная информация о турбинах без каких-либо ценовых параметров и характеристики рыночной конъюнктуры. Данное нарушение, в т.ч. не позволяет:

- подтвердить корректность отказа Оценщика от применения сравнительного подхода к оценке (см. п. 3);
- подтвердить корректность применения в затратном подходе понижающей корректировки в размере 0,85, обусловленной переходом объекта оценки на вторичный рынок, и определенной Оценщиком по статистическим данным, опубликованным в 2010 году (стр. 19).

3. В качестве отказа от применения сравнительного подхода к оценке на стр. 15 Отчета указано: «оцениваемое оборудование является специализированным, реализуется через единственного представителя в Европейском Союзе, рынок б/у оборудования не развит. В силу указанных причин сравнительный подход в данном случае не применен». Отказ не может быть признан обоснованным по следующим основным причинам (нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности совместно с п.п. «з» п. 8 ФСО №3):

- проведенный Экспертом поверхностный анализ предложений в сети Интернет показал, что на рынке предлагается большое количество паровых турбин сопоставимой мощности;
- из приведенного в Отчете описания объекта оценки не следует, что объект оценки обладает уникальными значениями ценообразующих характеристик, которые не могут быть учтены в расчетах.

Прочие нарушения:

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

5. Используемая в Отчете терминология противоречит законодательно установленной, что может вводить в заблуждение пользователей Отчета и допускать его неоднозначное толкование нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3. Например, на стр. 17 использованы термины «стоимость замещения», «стоимость воспроизводства» вместо установленных в ФСО №1 «затраты на замещение», «затраты на воспроизводство».

Отчет № 1 «Определение рыночной стоимости права пользования пассажирским теплоходом «Князь Юрий», проект Р-51/Р-51ССК, идентификационный номер М-06-1476, год постройки 1973 на условиях договора аренды без экипажа и с экипажем в месяц»

Автор – Колосова Ольга Юрьевна.

Место не присваивалось.

Существенное нарушение:

1. В соответствии с Отчетом объектом оценки является право пользования на условиях договора аренды площадью 525,1 кв.м. по адресу: г. Москва, пер. Маяковского, д. 15/13, на условиях договора аренды договора аренды.

К существенным условиям реального или предполагаемого договора аренды, прежде всего, относят:

- состав арендной платы (например, кто оплачивает горюче-смазочные материалы, текущий и другие виды ремонта);
- условия работы экипажа – продолжительность рабочей недели, исполняемые обязанности и пр. (если сдача в аренду предполагается с учетом экипажа);
- срок действия договора аренды;
- возможность изменения величины ставки арендной платы в одностороннем порядке и механизм расторжения договора аренды.

Данное нарушение не позволяет проверить достаточность информации в приведенном в Отчете анализе рынка, обоснованность выбора подходов и методов оценки, а также корректность выполненных расчетов.

Прочие нарушения:

2. Структура Отчета не соответствует требованиям п. 8 ФСО №3. Например, отсутствует раздел «Задание на оценку».

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

Рекомендации:

4. Округлять итоговый результат. Например, 306 566 → 300 000 руб.

V. НОМИНАЦИЯ «ЛУЧШИЙ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА (ПАКЕТОВ АКЦИЙ И ДОЛЕЙ УЧАСТИЯ)»

ОТЧЕТ № ХХХХ «Об оценке рыночной стоимости пакета акций в количестве 8942 штук привилегированных акций и 58766 штук обыкновенных именных акций ОАО «Экран» 180000, Псковская обл., г. Псков, Октябрьский пр-кт, д. 17».

Автор – Колосова Ольга Юрьевна.

Место не присваивалось.

Рыночная стоимость 100% доли в уставном капитале предприятия в отчете определена с применением трех подходов. При согласовании результатов расчетов Оценщик отказывается от учета результатов сравнительного подхода.

Существенные нарушения:

При идентификации (описании) объекта оценки:

1. Приведенное в Отчете описание объекта оценки и предприятия в целом не содержит существенных количественных и качественных характеристик, что не позволяет проверить корректность сделанных расчетов – нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности, а также п.п. «е» п. 8 ФСО №3. Например:

- основными активами Предприятия являются три кинотеатра в г. Псков, один из которых находится на реконструкции (стр. 17). При этом в Отчете отсутствует информация о параметрах реконструкции (например, планируемая дата окончания, необходимый объем капитальных вложений – что, в том числе, не позволяет проверить корректность прогнозов в доходном подходе к оценке);
- отсутствует информация о функциональном зонировании кинотеатров, например, в части наличия помещений, не относящихся к кинопоказу, которые могут быть сданы в аренду или использованы для оказания дополнительных услуг – что не позволяет подтвердить корректность выполненных прогнозов выручки от эксплуатации кинотеатров, учитывающих только один источник доходов (продажу билетов, стр. 123);
- отсутствует расшифровка существенных статей бухгалтерского баланса. Например:
 - прочих внеоборотных активов, балансовая стоимость которых в размере 11,2 млн. руб. (более 20% вклад в суммарную рыночную стоимость активов Предприятия) приравнивается к рыночной (стр. 83, 87);
 - себестоимости и выручки при том, что в 2013 году величина себестоимости составила около 98% от величины выручки за соответствующий период (стр. 54).

При применении доходного подхода к оценке 100% доли участия в уставном капитале Предприятия:

2. В составе основных средств Предприятия находится реконструируемый кинотеатр общей площадью 759,6 кв.м (стр. 63-80, 95-97, дополнительно см. замечание 1). Оценщик ошибочно не учитывает наличие данного актива (нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение и принципа проверяемости):

- денежные потоки Предприятия спрогнозированы на основе ретроспективных показателей и не учитывают вклад третьего реконструируемого кинотеатра;
- итоговая корректировка на наличие указанного избыточного/непрофильного актива отсутствует.

3. Оценщик дважды учел избыток собственного оборотного капитала на дату оценки («чистого оборотного капитала» в терминологии Оценщика; в размере более 9 млн.руб. или более 1/3 рыночной стоимости Предприятия по доходному подходу к оценке):

- первый раз в денежном потоке при прогнозе изменения собственного оборотного капитала;
- второй раз – в виде итоговой корректировки к текущей стоимости денежных потоков (стр. 77, 80).

Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

4. При определенной текущей стоимости денежных потоков Оценщик выполняет дисконтирование на конец периода: для 2014 года дисконтный множитель $\sim 0,833$ при ставке дисконтирования 20,03% (стр. 80), что противоречит рыночным данным, в соответствии с которыми кинопрокатная деятельность генерирует относительно равномерно распределенные во времени денежные потоки – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

При применении затратного подхода к оценке 100% доли участия в уставном капитале Предприятия:

5. Около 50% рыночной стоимости активов предприятия сформировано за счет основных средств в составе трех кинотеатров и земельного участка, при определении рыночной стоимости которых допущены следующие нарушения:

- не описаны и не учтены в расчетах права на земельный участок, относящийся к реконструируемому кинотеатру (стр. 112-128) – нарушения требований п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности;
- рыночная стоимость земельного участка под двумя действующими кинотеатрами в Отчете приравнена к кадастровой (стр. 112). Данный шаг Оценщик объясняет отсутствием информации по объектам-аналогам. При этом допущены следующие нарушения (нарушения требований п. 14 ФСО №3, п. 4 ФСО 33 в части принципа существенности):
 - Оценщик ошибочно не анализирует возможность применения косвенных методов оценки, не требующих использования информации о свободных участках-аналогах (например, метод предполагаемого использования);
 - Оценщик ошибочно не указывает дату, на которую определена кадастровая стоимость участка, а также информацию о динамике стоимости на земельные участки с даты определения кадастровой стоимости до даты оценки.
- величина физического износа как для функционирующих, так и для реконструируемого кинотеатров Оценщиком определена экспертно в размере 70%. В нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципов обоснованности и существенности в отчете отсутствует описание признаков износа. Кроме того, в Отчете выявлено противоречие: указанная величина физического износа не соответствует результатам фотофиксации на стр. 98-101, а также прогнозам в доходном подходе, которые не предусматривают капитальный ремонт кинотеатров с такой значительной величиной физического износа – нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение);
- рыночная стоимость двух функционирующих на дату оценки кинотеатров в Отчете определена методом капитализации (стр. 123-125) чистой прибыли от продажи билетов на киносеансы. К полученной величине прибавлена стоимость прав на земельный участок, на котором расположены данные кинотеатры, что ошибочно, поскольку капитализированная чистая прибыль, в том числе, учитывает вклад

стоимости данного земельного участка – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

При внесении итоговых корректировок:

6. Уставный капитал Предприятия разделен на 118 809 обыкновенных и 8 942 привилегированных акций номинальной стоимостью 1000 руб. каждая. Объектом оценки является пакет, включающий 58 766 штук обыкновенных и 8 942 штук привилегированных акций (стр. 15-16). Статьей 32 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ установлено, что в обычных ситуациях акционеры-владельцы привилегированных акций общества не имеют права голоса на общем собрании акционеров. Из Отчета и размещенных в открытых источниках информации (например, сайта Предприятия) не следует, что состояние Предприятия характеризуется какими-либо особыми показателями, а владельцы привилегированных акций получили право голоса.

При определении величины скидки на контроль в размере 5% Оценщик ошибочно учитывает общую долю объекта оценки в уставном капитале ($\sim 53\% = [58\,766 + 8\,942] / [118\,809 + 8\,942]$, стр. 93), а не долю голосующих акций ($\sim 49,4\% = 58\,766 / 118\,809$) – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Прочие нарушения:

7. Предполагаемое использование результатов оценки («для принятия управленческих решений», стр. 6) допускает неоднозначное толкование, например: совершение сделки купли-продажи, проведение дополнительной эмиссии акций, получение кредита под залог объекта оценки. При этом датой оценки является 01.01.2014 г. (стр. 7), а датой составления отчета – 07.07.2014 г. (стр. 1, 11). Использованная в Отчете формулировка предполагаемого использования результатов оценки не позволяет проверить соблюдение требований п. 8 ФСО №1 (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).

Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Рекомендации

8. От применения сравнительного подхода к оценке целесообразно было отказаться совсем. [Пример](#) обоснования отказа от применения сравнительного подхода к оценке предприятия.

9. Рекомендуется округлять итоговый результат до трех значащих цифр: 18 409 000 → 18 400 000 руб.

Отчет № 3-27 «Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – 100% долей участия ООО «NGK», в целях обеспечения залоговых обязательств».

Автор – Шереметьев Михаил Сергеевич.

Место не присваивалось.

Основным активом Предприятия является совокупность лицензий на добычу нефти и попутного газа. В Отчете указано, что предприятие находится на завершающем этапе геологоразведки и начальном этапе строительства инфраструктуры для разработки

месторождения (стр. 20). Рыночная стоимость предприятия определена с применением единственного доходного подхода к оценке, в основу которого положены данные Заказчика оценки без какой-либо проверки на соответствие рыночным данным. При реальной экспертизе данные Заказчика проверялись бы Экспертом на соответствие рыночным данным. Учитывая допущения, установленные регламентом Конкурса, Эксперт исходил из предположения, что данные Заказчика соответствуют рынку.

Существенные нарушения:

1. Основным активом Предприятия является совокупность лицензий на добычу нефти и попутного газа, относящихся к земельным участкам общей площадью 3 878,76 кв. км. (стр. 9, 32). В Отчете не приведена информация о существенных количественных и качественных характеристиках данного актива, что не позволяет проверить корректность дальнейших расчетов, а также сделать вывод о достоверности итоговой величины рыночной стоимости (нарушены требования п. 4 ФСО № 3). В частности, отсутствует следующая информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки:

- 1.1. характеристика фонда скважин, в том числе, количество и классификация по состоянию и назначению всех пробуренных скважин (разведочные, эксплуатационные, наблюдательные и специальные);
- 1.2. качество продуктивных пластов: количество извлекаемых запасов, их структура по степени изученности; состав и свойства нефти; состав попутных газов и др.
- 1.3. глубина залегания продуктивных пластов;
- 1.4. система извлечения нефти и обустройства нефтяных месторождений;
- 1.5. схема генерального плана месторождения, который должен содержать схему размещения, в том числе устьев нефтяных, газовых, нагнетательных одиночных и кустов скважин, инженерных коммуникаций (автодорог, нефте- и газопроводов, водоводов, ЛЭП, линий связи, катодной защиты), сооружений, объектов обустройства;
- 1.6. классификация запасов. Например, категория А (вполне изученные, разведанные и подготовленные к добыче), категория В (геологически обоснованные, относительно разведанные и оконтуренные горными выработками и буровыми скважинами), категория С (менее изучены, требуют уточнения при помощи детальных геологоразведочных работ).
- 1.7. группы запасов. Например, балансовые, которые могут быть извлечены из недр земли с достаточной эффективностью; забалансовые, которые на данном этапе с экономической точки зрения нецелесообразно извлекать из недр земли;
- 1.8. добыча и коэффициент вскрыши;
- 1.9. политика ценообразования на готовую продукцию;
- 1.10. формирование себестоимости готовой продукции. Здесь, в частности, важна характеристика фонда скважин, поскольку, например, при уменьшении пластового давления, снижается производительность скважин, растет обводненность добываемой нефти, что приводит к увеличению затрат и снижению объемов добычи нефти;
- 1.11. рентабельность добычи открытым/закрытым способами;
- 1.12. объемы выполненных капитальных вложений с разделением по направлениям (разведка и организация добычи нефти и попутного газа, строительство инфраструктуры);
- 1.13. экономико-географические параметры, в том числе географическое расположение месторождений: климат, рельеф местности, характер почвы, наличие заповедников, растительность, животный мир, близость расположения

населенных пунктов, сейсмичность района, ресурсы местных строительных материалов, воды, электроэнергии, экономическая освоенность района. Указанные параметры необходимы для установления промышленной ценности месторождения (стр. 27);

1.14. характеристика природно-климатических условий расположения месторождений, уровня социально-экономической освоенности района и технико-экономических особенностей месторождений (запасы, глубина залегания, дебит скважин, состав газа и нефти). Указанные характеристики оказывают существенное влияние на состав объектов обустройства месторождений (стр. 28).

2. В Отчете выявлены множественные противоречия (нарушение требований п. 4 ФСО №3 и ст. 11 Закона об оценке в части введения в заблуждение):

- в Отчете указано, что разработка месторождений будет полностью завершена до 2034 года, при этом данные таблицы № 14 (стр. 28) свидетельствуют о постоянном увеличении добычи нефти в рамках прогнозного периода и к 2034 году добыча достигает максимального значения;
- согласно Отчету Предприятие на дату оценки (март 2014 года) находится на завершающем этапе геологоразведки (стр. 20), тогда как данные таблицы (стр. 29) свидетельствуют, что с 2014 по 2020 гг. в расчеты включены капитальные вложения на геолого-разведочные работы в размере 195,5 млн. руб. (около 58 % от совокупных капитальных вложений за весь прогнозный период до 2034 года);
- согласно Отчету Предприятие на дату оценки (март 2014 года) находится на начальном этапе строительства инфраструктуры для разработки месторождения (стр. 20), данные таблицы (стр. 29) свидетельствуют, что с 2014 по 2019 гг. в расчеты включена основная доля капитальных вложений на строительство и проектные работы в размере 104,5 млн. руб. (около 96 % от совокупных капитальных вложений на строительство и проектные работы). Вместе с тем, по данным таблицы № 14 (стр. 28), «добыча жидкости» и реализация товарной нефти осуществляется уже с 2014 года;
- согласно Отчету (стр. 29), в 2014 году планируются затраты на приобретение лицензий в размере 30 млн. руб., тогда как лицензии на разведку и разработку месторождений у Предприятия уже имеются (стр. 7, 9, 32);
- в Отчете указано, что разработка месторождений будет полностью завершена до 2034 года (стр. 28), при этом в конце прогнозного периода не учтен доход от реализации объектов обустройства Предприятия.

3. В Отчете не представлено обоснование величин капитальных вложений и амортизационных отчислений, которые в большинстве периодов отличаются друг от друга в десятки раз. Ниже представлена информация из таблиц Отчета (стр. 29, 34-37):

Показатель	2014	2015	2016	2017	...	2020	2021	2024	...	2034
Амортизация, руб.	377 134	1 435 821	2 686 317	3 255 487	...	4 664 491	4 558 969	4 261 308	..	3 411 494
Капитальные вложения на строительство и проектные работы, руб.	14 037 932	28 681 115	49 105 137	7 920 508	...	266 193	241 081	241 081	.	241 081

Таким образом, невозможно сделать вывод о корректности расчета амортизационных отчислений и обоснованности капитальных вложений. Нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности и проверяемости.

4. В Отчете отсутствует обоснование необходимой величины СОК в размере 4% от величины выручки (стр. 30), что не позволяет оценить корректность расчета СОК для предприятия, занимающегося добычей нефти и попутного газа, что требует значительной величины СОК – нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности и проверяемости.

5. В рамках расчета ставки дисконтирования в размере 12,2 % (стр. 39), в Отчете указано, что у Предприятия отсутствуют специфические риски (стр. 32). При этом, не учтено, что Предприятие находится на начальном этапе строительства инфраструктуры для разработки месторождения (стр. 20), отсутствует информация о заключенных договорах, соглашениях о намерениях на реализацию готовой продукции на экспорт и импорт по предусмотренным ценам и др. Кроме того, невозможно сделать вывод о наличии всех необходимых лицензий на разработку месторождений и правом пользования недрами, что является основным условием для промышленной разработки месторождения. Нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности и проверяемости.

Прочие нарушения:

6. В Отчете об оценке отсутствует обоснование (например, оборотно-сальдовые ведомости по рабочим счетам) допущению Оценщика, что бухгалтерская отчетность по состоянию на 30.09.2013 г. аналогична бухгалтерской отчетности по состоянию на 30.03.2014 г. (стр. 5). Нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности и проверяемости.

7. Оценщик отказывается от применения сравнительного подхода к оценке, мотивируя это отсутствием данных о продаже аналогичных предприятий лишь в одном журнале – журнале «Слияния и поглощения», который Оценщик считает «основным источником информации в данной области» (стр. 25). Оценщик не анализирует информацию из других источников информации вследствие чего невозможно признать отказ от использования подхода к оценке обоснованным – нарушение требований п.п. «з» п. 9 ФСО №3 в части.

Пример отказа от применения сравнительного подхода к оценке.

8. Оценщик отказался от применения затратного подхода к оценке на основании того, что «затратный подход к оценке данного объекта не учитывает доходность и характеристики объекта» (стр. 26). Оценщик не рассмотрел целесообразность оценки основного актива Предприятия – лицензий на разработку месторождений – методами доходного подхода, в рамках которых будут учтены и доходность и характеристики оцениваемого Предприятия, что не позволяет признать отказ от использования подхода обоснованным (нарушение требований п.п. «з» п. 9 ФСО №3).

Эксперт также считает, что затратный и сравнительный подходы не применимы. Вместе с тем, если в реальности оставить такие отказы, то можно получить отрицательное заключение. Например, от Росимущества.

9. Датой оценки является 14.03.2014 г. (стр. 3). При этом в расчетах по фактическим данным использована информация за весь 2014 год (например, см. стр. 29, длительность первого прогнозного периода на стр. 36) – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

10. В Отчете не указано полное наименование Заказчика оценки, его ОГРН и дата присвоения ОГРН – нарушены требования п.п. «в» п. 8 ФСО №3.

11. В Отчете отсутствует указание на стандарты и правила оценочной деятельности СРОО, членом которой является Оценщик, в соответствии с требованиями которых

подготовлен Отчет – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п.п. «д» п. 8 ФСО №3 (с учетом положений ст. 15 Закона об оценке).

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № О/13-ХХ-ХХ «Об определении рыночной стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Открытого акционерного общества «XXXXXXXXXX» (ОГРН 1027200XXXXX, ИНН 720311XXXXX, адрес: 625059, г. Тюмень, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), состоящего из 678 210 503 обыкновенных акций, что составляет 100 % от общего количества акций общества, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации – XXXXXXXXXXXXXXXX».

Автор – Потоцкая Екатерина Евгеньевна.

Место не присваивалось.

Объект оценки – 100 % пакет акций ОАО, занимающегося промышленным производством готовых лекарственных средств (стр. 20). В конце 2011 года признано несостоятельным (стр. 14). Банкротство не связано с основной операционной деятельностью (стр. 83-84). Оценщик применил для оценки метод дисконтированных денежных потоков (результат – 0 рублей, стр. 96) и метод чистых активов (результат – 0 рублей, стр. 106), от сравнительного подхода обоснованный отказ (стр. 100).

Дата оценки – 30.06.2013 г.

Вопрос к Оценщику по предполагаемому использованию результатов оценки

Согласно Отчету предполагаемое использование результатов оценки – «результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной, на дату оценки, рыночной стоимости объекта оценки, в рамках подготовленного отчета для принятия управленческих решений при совершении сделок в отношении объекта оценки» (стр. 6).

В Отчете об оценке указано, что завершение конкурсного производства планируется на 1 квартал 2015 года (стр. 20). Таким образом, можно предположить, что оценка проводится для осуществления сделки купли-продажи с целью погашения обязательств перед кредиторами.

Вопрос – если денежные средства, полученные от продажи ОАО, пойдут на погашение обязательств ОАО, то обоснованно ли при оценке учитывать указанные обязательства? Будет ли тут двойной учет обязательств?

Существенные нарушения:

Идентификация объекта оценки:

1. В Отчете об оценке не представлена информация о причинах банкротства ОАО, вместе с тем указано, что банкротство ОАО не связано с основной операционной деятельностью (стр. 83-84). Отсутствие указанной информации не позволяет оценить корректность реализации метода дисконтированных денежных потоков (стр. 84-86), в том числе:

- продолжительность прогнозного периода лишь до 1 квартала 2015 года;
- построение прогнозных денежных потоков (в т.ч. выручки) на базе допущения Оценщика о «ликвидации предприятия с учетом сокращения операционной деятельности».

Нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности и проверяемости.

2. Невозможно оценить корректность и обоснованность вывода Оценщика, что оценка делается с учетом ожидаемого сворачивания производства (стр. 83), поскольку в Отчете:

- не представлена информация о загрузке имущественного комплекса ОАО до и после введения процедуры банкротства (учитывая, что предприятие, находясь в процедуре банкротства около трех лет, осуществляет рентабельную основную операционную деятельность; по расчетам эксперта на основании информации, представленной в Отчете (стр. 29) рентабельность по валовой прибыли составила в 2011 году – 33%, в 2012 – 17%);
- не представлена информация о составе имущественного комплекса ОАО (объекты недвижимости, сооружения, технологическое оборудование), который является специализированным (для промышленного производства ГЛС);
- не учтены выводы, сделанные Оценщиком в рамках анализа российского фармацевтического рынка (стр. 58-72), рынка ГЛС (стр. 73-78), рынка инфузионных растворов (стр. 78-81). В частности, темпы роста продаж инфузионных растворов значительно превышают динамику всего рынка (в 2011 г. рост продаж составил 119% против 111% на всем рынке). Раствор натрия хлорида (более 90 % в структуре производства оцениваемого ОАО по состоянию на 2012 год) наиболее широко используемый инфузионный раствор – с 2009 г. стабильно занимает первое место в рейтинге продаж госпитальных препаратов (стр. 79-80).

Нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности и проверяемости.

3. Выводы, сделанные в рамках финансового анализа ОАО (стр. 28-44), являются формальными, лишь фиксирующими фактическое положение дел на предприятии. При этом Оценщик не анализирует состав и причины изменения балансовой стоимости большинства статей баланса и отчета о прибылях и убытках. В частности,

- снижение балансовой стоимости основных средств с 2009 по июнь 2013 год почти в 4 раза (с 596 до 154 млн, руб., стр. 28), тогда как в Отчете указано, что в процессе конкурсного производства было реализовано имущество (пять б/у автомашин) на сумму **140,4 тыс. руб.** (стр. 26);
- снижение балансовой стоимости запасов с 2009 по июнь 2013 год в 24 раза (с 350,7 до 14,6 млн. руб., стр. 28);
- как сформирован нераспределённый убыток к 2009 году в размере 673 млн. руб. (стр. 29);
- не представлена информация о кредиторах, предмете и условиях привлечения долгосрочных и краткосрочных займов в 2009 году в размере больше 1 млрд. руб., их изменении до июня 2013 года (стр. 29);
- состав и изменение себестоимости, управленческих расходов, прочих доходов и расходов в период с 2009 по июнь 2013 г. (стр. 29).

Отсутствие указанной информации и анализа количественных и качественных факторов, существенно влияющих на деятельность ОАО, не позволяют оценить корректность и обоснованность результатов рыночной стоимости, полученной в рамках доходного и затратного подходов – нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности и проверяемости.

В доходном подходе к оценке:

4. Из содержания Отчета невозможно сделать вывод о корректности расчета выручки ОАО (стр. 86) в прогнозном периоде на основании сокращения основной операционной деятельности (прогнозная выручка 2013-2014 гг. ниже фактической выручки 2012 г. на 30%) с учетом следующих факторов:

- в Отчете не представлена информация о ретроспективной основной операционной деятельности ОАО до начала процедуры банкротства, в частности объем выпущенной продукции в натуральных и стоимостных показателях, себестоимость производимой продукции, ценовая политика предприятия;
- в Отчете указано, что «...на дату оценки предприятие не прекратило своей основной деятельности и осуществляет выпуск продукции на перспективном фармацевтическом рынке... Причины банкротства предприятия лежат вне рамок его операционной деятельности... операционная деятельность может приносить доход...» (стр. 83 – 84);
- см. замечания в рамках пункта «Идентификация объекта оценки».

Нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности и проверяемости.

5. В Отчете некорректно определен период дисконтирования для равномерного денежного потока второго прогнозного периода, что приводит к искажению величины текущей стоимости денежного потока за соответствующий период (стр. 96 – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение):

Показатель	Значение		
	01.07.2013 г. – 31.12.2013 г.	2014 год	01.01.2015 – 31.03.2015 г.
Продолжительность периода, лет	0,5	1	0,25
Период дисконтирования, определенный в Отчете, лет	0,25	1,25	1,625
Корректная величина периода дисконтирования, лет	0,25	1,0	1,625

В Затратном подходе к оценке:

6. Нет возможности оценить корректность итоговой величины рыночной стоимости основных средств (рыночная стоимость основных средств составляет 90% от рыночной стоимости совокупных активов ОАО, стр. 106), определенной в рамках отчета другого оценщика, на который ссылается Оценщик (стр. 26, 95), поскольку в рассматриваемом Отчете не представлено:

- описание основных ценообразующих факторов (в т.ч., состав, площадь, местоположение, конструктивные характеристики, техническое состояние) имущественного комплекса ОАО, в который входят специализированные объекты (например, цех по производству инфузионных растворов; участок подготовки воды очищенной и воды для инъекций, цех твердых лекарственных форм; физико-химическая лаборатория; микро – биологическая лаборатория; научно-производственная лаборатория, стр. 23);
- методология оценки имущественного комплекса ОАО, реализуемая в другом отчете;
- ценовая информация (в том числе, стоимость 1 кв.м.) по объектам недвижимости, входящим в имущественный комплекс ОАО, полученная в другом отчете;

Нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности и проверяемости.

Наличие положительного мотивированного мнения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области (стр. 95) не является доказательством корректности и обоснованности величины рыночной стоимости основных средств.

Прочие нарушения:

7. В большинстве таблиц не указаны единицы измерения (например, в рамках раздела «Анализ финансового состояния»), либо указаны некорректно (например, в рамках раздела «Затратный подход», стр. 103).

8. Рыночная стоимость объекта оценки в отчете определена в нулевом размере (стр. 4). Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ). Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Вопрос к Оценщику для обсуждения:

Каким образом соотносится оценка российского предприятия-банкрота и метод определения ставки дисконтирования по модели оценки капитальных активов (САРМ), «основанный на анализе массивов информации фондового рынка об изменении доходности свободно обращающихся акций, при том, что обычно для расчета ставки дисконтирования по методу САРМ исходные показатели, характерные для рынка США, по праву считающегося наиболее развитым и предсказуемым среди прочих мировых рынков» (стр. 89-91).

VI. СВОБОДНАЯ НОМИНАЦИЯ

ОТЧЕТ «Об определении стоимости работ, услуг и материалов, необходимых для восстановления поврежденного объекта недвижимости, расположенного по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Генерала Родина, д.*, кв. ***».**

Автор – Жукова Юлия Владимировна.

Присвоенное место – I.

Прочие нарушения:

1. В Отчете не указано, содержит ли НДС итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (стр. 5; с учетом / без учета / не облагается) – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

2. В нарушение требований п.8 ФСО №3 в разделе Отчета основные факты и выводы (стр. 5) отсутствует информация о результатах оценки, полученных при применении различных подходов.

3. В Отчете об оценке не приведена информация о стандартах саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик. Нарушены требования п. 3 ФСО №3 и ст. 15 ФЗ-135.

ОТЧЕТ № 9-08/14 «Об оценке рыночной стоимости вклада обезличенного металлического (золото), открытого в Сбербанке России».

Автор – Семенкова Наталья Сергеевна.

Присвоенное место – II.

Прочие нарушения

1. В Отчете объект оценки сформулирован как «Вклад обезличенный металлический (золото), открытый в Сбербанке России, дополнительный офис № 8638/0000, г. Вологда, ул.

XXX, д. XX, счет № XXX, сберкнижка серии XXX, остаток вклада 171,6 грамм» (стр. 4). В соответствии с положениями ст. 5 Закона об оценке критерием отнесения объекта к объектам оценки является возможность участия в гражданском обороте. Таким образом, «вклад» не может выступать в качестве объекта оценки – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке, а также п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Возможная формулировка объекта оценки – «права по договору банковского вклада ...».

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

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

ОТЧЕТ № ХХ/ХХ/2014 «Об определении рыночной стоимости восстановительного ремонта жилого помещения по адресу: Россия, Москва, г. Троицк, микрорайон «В», дом ХХ квартира ХХ».

Автор – Авдонин Станислав Владимирович.

Присвоенное место – III.

Прочие нарушения:

1. В нарушение требований п.8 ФСО №3 в Отчете отсутствует указание степени участия помощника Оценщика и Инженера сметчика в проведении оценки Объекта оценки (стр. 5).

2. В нарушение требований п.8 ФСО №3 в разделе Отчета основные факты и выводы (стр. 3-5) отсутствует информация о результатах оценки, полученных при применении различных подходов.

3. В разделе «Анализ рынка объекта оценки» (стр. 9) отсутствуют ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, копии материалов и распечаток к Отчету не приложены. Нарушены требования п.10 ФСО №3.

VII. НОМИНАЦИЯ «ЛУЧШЕЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ»

Законодательство, регулирующее проведение судебной экспертизы, характеризуется меньшей формализованностью и детальностью, чем законодательство, регулирующее оценочную деятельность. По этой причине места распределялись по результатам голосования членов комиссии (подгруппы во главе с Кулаковым К.Ю.) на основе индивидуального анализа конкурсных работ каждым членом подгруппы

Заключение эксперта №О/14-02-18 от 25.02.2014 г.

Автор: Потоцкая Екатерина Евгеньевна.

Присвоенное место – I.

Общая оценка: не смотря на ряд замечаний, данное заключение выглядит наиболее обоснованным и доказательным в расчетной (исследовательской) части, и, следовательно, более выигрышно смотрится в судебном процессе.

Заключение эксперта № ХХХХ от 15.07.2014 г.

Автор: Колосова Ольга Юрьевна.

Присвоенное место – II.

Общая оценка: автор в целом на должном профессиональном уровне выполнила исследования и сформировала Заключение эксперта: правильно отражены наименование, индивидуальные характеристики объекта, особенности его местоположения; правильно отражены имущественные права на объект экспертизы. Однако, ряд более существенных замечаний по расчетной (исследовательской) части, а также ее менее подробный и доказательный характер (по сравнению с Заключением Потоцкой Е.Е.), приводят к более низкой оценке (месту) данного заключения.

Заключение эксперта № 140526.

Автор: Шувалов Геннадий Юрьевич.

Присвоенное место – III.

Общая оценка: работа выполнена с юмором, что в целом неплохо для конкурса, но доказательством по судебному делу служить не может, поскольку содержит целый ряд ошибок и нарушений (нарушение формальных признаков, необоснованные предположения, расчеты и пр.).