

Финансово-экономическая и оценочная судебная экспертиза при работе с проблемными активами банков

Особенности судебной оценочной экспертизы. Рецензирование заключений экспертов



Каминский Алексей Владимирович

**Председатель Правления Союза
судебных экспертов «Экспертный совет»**



**Президент Ассоциации
«СРОО «Экспертный совет»**



Москва, 05 апреля 2023 г.

Место Рецензирования

Отчет об оценке

Положительное/отрицательное
Экспертное заключение СРОО

на соответствие требованиям ЗоОД

Заключение эксперта

Заключение специалиста (Рецензия)

на соответствие требованиям 73-ФЗ;
на соответствие требованиям ЗоОД
в части не противоречащей 73-ФЗ
(если проводится оценочная экспертиза)

Общее

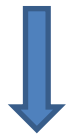
Выявляются наиболее существенные нарушения, оказывающие
(способные оказать) существенное влияние на итоговую величину стоимости

Требования к формулированию замечаний

Кейс. Описание ситуации

2014 – 2016 гг. один из банков группы ОНЭКСИМ предоставляет кредитную линию ООО «ТАНДЭМ»

Кредит выдается в полном объеме



Кредит не возвращается; общая сумма долга – 367 млн. руб.



2019 г. – Банк инициирует банкротство Заёмщика

Дефолтная стратегия



Задача – минимизация потерь

Кейс. Описание ситуации



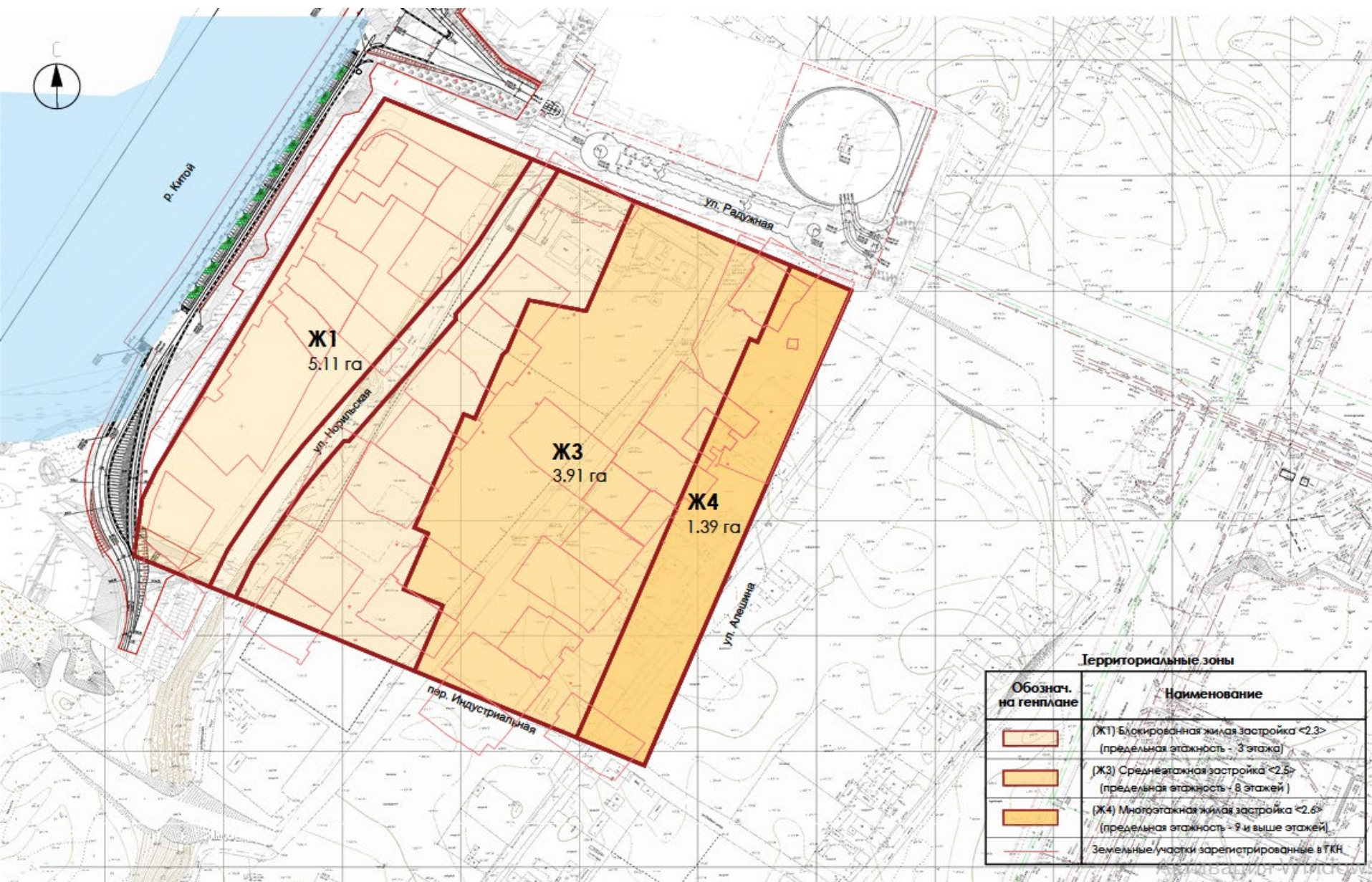
Кейс. Описание ситуации



12,7 га

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите на [microsoft.com/go/winactivate](#).

Кейс. Описание ситуации



Кейс. Суть Договора РЗТ

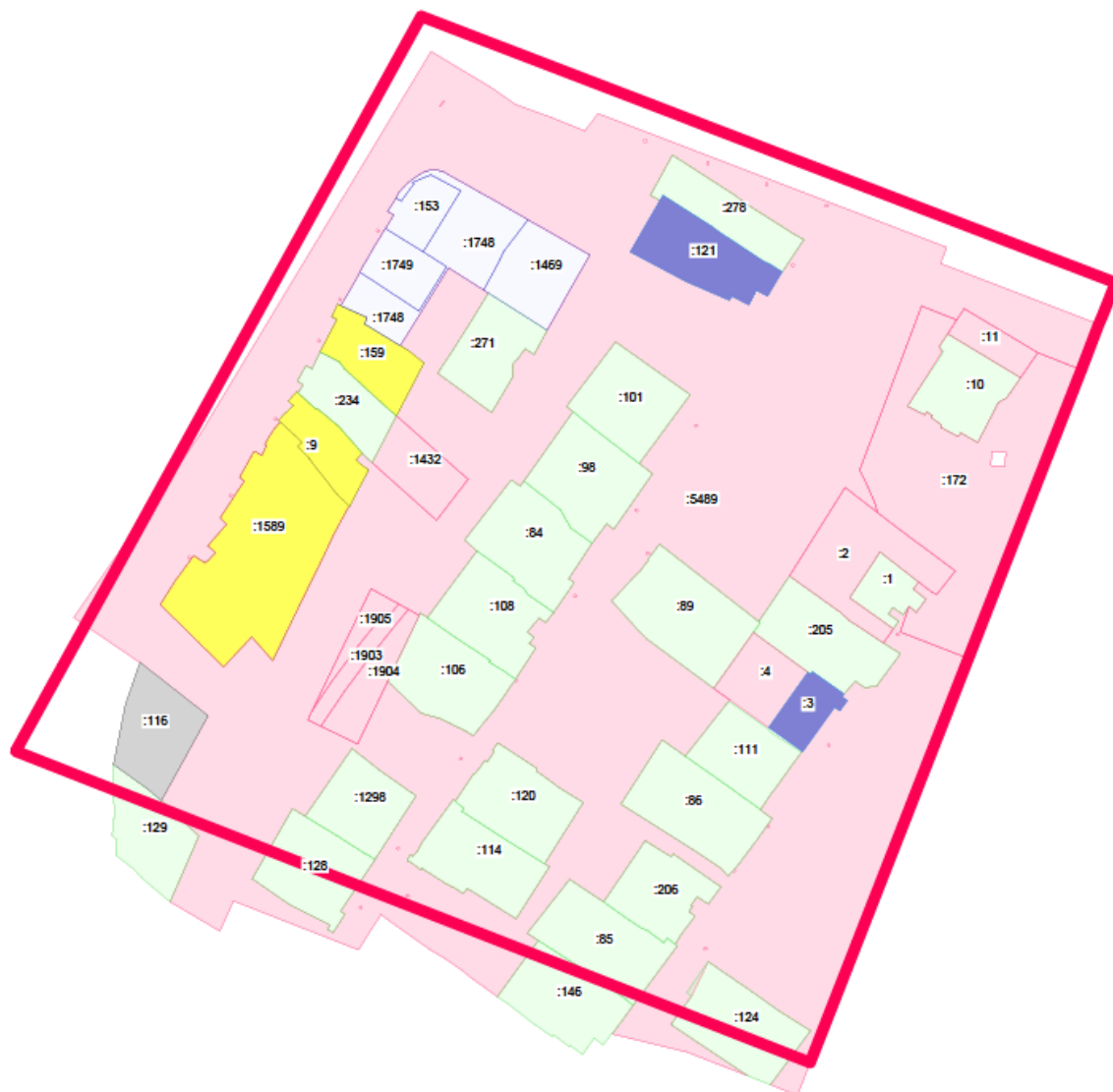
**Территория 12,7 га в г.Ангарск Иркутской области
Строительство средне и многоэтажных жилых домов
повышенной комфортности и продажа в них квартир**

Обязательства Застройщика








- 1. Согласование проекта планировки территории**
- 2. Расселение жителей из аварийного и ветхого жилья**
- 3. Строительство и реконструкция инженерных коммуникаций**
- 4. Строительство детского сада на 220 мест**
- 5. Укрепление набережной реки Китой**

Кейс. Описание ситуации

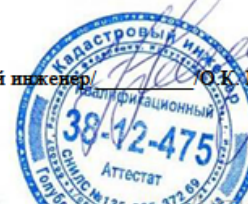
С осени 2016 г. по 2018 г. единая территория в нарушение Договора РЗТ раздроблена - проданы 33 земельных участка



Условные обозначения:

-  - граница проектируемой территории, содержащаяся на чертеже планировки территории Проекта планировки с проектом межевания восточной части микрорайона Старица города Ангарска (утв. постановлением Администрации города Ангарска Иркутской области № 1597-г от 28 октября 2014 г.)
-  - передан ООО «Компания тандем» Администрацией Ангарского городского округа в рамках договора номер 1/2012 от 04.10.12
-  - приобретено физическим лицом Гудаевой С.В. у частных лиц
-  - данные отсутствуют
-  - приобретено физическим лицом Токовенко А.В. у частных лиц
-  - приобретено физическим лицом Пигаревой Н.П. у частных лиц
-  - приобретено ООО «Компания тандем» у частных лиц

Кадастровый инженер / О.К. Голубева



Кейс. Договор РЗТ

Апрель 2021 г. – 16 заключений эксперта (Эксперт «1»);
результат экспертизы устраивает Банк

Действия оппонентов

Отрицательные Рецензии

Опрос судебного эксперта

Основная проблема

Оппоненты Банка настаивают на необходимости
уменьшения рыночной стоимости земельных участков
на долю затрат на строительство детского сада и
берегоукрепления



Несколько дел у разных судей

Ходатайство Банка по объединению дел не удовлетворено

Кейс. Договор РЗТ

Позиция по методическим вопросам



Ассоциация
Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, (800) 200-29-50
www.srososvet.ru, mail@srososvet.ru

Генеральному директору
ООО "ЕСРМ Сибири"
Р.А. Безрукову

Исх. № 31/08-1 от 31.08.2021 г

Уважаемый Роман Анатольевич!

На Ваш запрос №3/08-21 от 23.08.2021 относительно определения рыночной стоимости земельных участков, полученных ООО «Компания Тандем» по договору о развитии застроенной территории №1/2012 от 04.10.2012, и необходимости учета в оценке обязательств застройщика в соответствии с данным договором (п. 3.1.7 – 3.1.9.), сообщаем следующее.

1. К обязательствам застройщика в соответствии с Договором №1/2012 от 04.10.2012 относятся:

- обязательство осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры, объектов систем водоснабжения, канализования, предназначенных для обеспечения территории, и передать их в муниципальную собственность в течение 4 месяцев с момента завершения строительства, в счет исполнения обязательств по договору (п. 3.1.7 Договора);

- обязательство осуществить строительство на указанной территории детского дошкольного учреждения на 220 мест и не позднее 8 (восемь) лет с момента подписания договора передать их в муниципальную собственность (п. 3.1.8 Договора);

- обязательство осуществить строительство в соответствии с действующими нормами и правилами берегоукрепления в границах застроенной территории с последующей передачей в муниципальную собственность не позднее 8 (восемь) лет с момента подписания договора (п. 3.1.9. Договора).

2. Необходимо отметить, что учет данных обязательств нужно рассматривать не только с позиции затрат Застройщика, но также и с позиции его выгоды в виде:

- увеличения цен реализации жилых и нежилых помещений, которые будут построены в результате реализации проекта освоения территории
- повышения ликвидности помещений, приводящего к сокращению срока реализации проекта.

Каждый из вышеуказанных факторов приводит к росту рыночной стоимости территории площадью 12,7 га¹ (далее – Территория).

3. Территория 12,7 га и 33 спорных земельных участка (по-отдельности являются принципиально разными объектами оценки, для оценки которых правила применять различные подходы к оценке.

4. Оценку Территории правильно проводить с применением **доходного подхода методом предполагаемого использования**. При этом реализация данного метода предусматривает обязательный учет как обязательств Застройщика, так и его выгоды от выполнения данных обязательств.

5. По результатам проведенного анализа сделан вывод, что рост стоимости Территории за счет увеличения ликвидности и цен реализации объектов недвижимости (жилых и нежилых помещений), которые будут построены на ней составит величину не меньше, чем величина затрат на выполнение обязательств.

6. Оценку каждого из 33 спорных земельных участков, на которые была разделена Территория, правильно проводить с применением **сравнительного подхода**. Фактор обеспеченности территории инженерной и социальной инфраструктурой при реализации сравнительного подхода учитывается косвенным образом, т.е. отсутствует необходимость корректировки на обязательства Застройщика, в том случае если выбранные оценщиком/судебным экспертом аналог расположены в черте населенного пункта.

Таким образом, по результатам проведенного анализа предоставленных документов, а также анализа рынка недвижимости г. Ангарск, можно сделать вывод, что **наличие обязательств, перечисленных в п. 3.1.7 – 3.1.9. Договора о развитии застроенной территории №1/2012 от 04.10.2012 г., а именно:**

- обязательство осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры, объектов систем водоснабжения, канализования, предназначенных для обеспечения территории, и передать их в муниципальную собственность в течение 4 месяцев с момента завершения строительства, в счет

исполнения обязательств по договору (п. 3.1.7 Договора);

- обязательство осуществить строительство на указанной территории детского дошкольного учреждения на 220 мест и не позднее 8 (восемь) лет с момента подписания договора передать их в муниципальную собственность (п. 3.1.8 Договора);

- обязательство осуществить строительство в соответствии с действующими нормами и правилами берегоукрепления в границах застроенной территории с последующей передачей в муниципальную собственность не позднее 8 (восемь) лет с момента подписания договора (п. 3.1.9. Договора).

не приводит к снижению рыночной стоимости земельных участков рассматриваемой территории.

Учитывая вышесказанное:

- при оценке всей территории 12,7 га необходимо учитывать как стоимость исполнения обязательств Застройщика, указанных в п. 3.1.7. – п.3.1.9 Договора РЗТ, так и увеличение стоимости и ликвидности объектов недвижимости, возводимых в рамках Проекта застройки, за счет улучшения характеристик Территории.

- при проведении судебной оценочной экспертизы по вопросу определения рыночной стоимости земельных участков, реализованных по спорным сделкам, в соответствии с методологией оценки, правильно их оценивать с применением сравнительного подхода, исходя из характеристик данных участков на дату оценки (дату их реализации). При этом не следует учитывать обязательства Застройщика, предусмотренные п.3.1.7 – п. 3.1.9 Договора о развитии застроенной территории №1/2012 от 04.10.2012 г., как обременение, приводящее к снижению рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

С уважением,

Президент

А.В.Каминский

¹ Договор о развитии застроенной территории №1/2012 от 04.10.2012

Кейс. Договор РЗТ

- обязательство осуществить строительство на указанной территории детского дошкольного учреждения на 220 мест и не позднее 8 (восьми) лет с момента подписания договора передать их в муниципальную собственность (п. 3.1.8 Договора);

- обязательство осуществить строительство в соответствии с действующими нормами и правилами берегоукрепления в границах застроенной территории с последующей передачей в муниципальную собственность не позднее 8 (восьми) лет с момента подписания договора (п. 3.1.9. Договора).

не приводит к снижению рыночной стоимости земельных участков рассматриваемой территории.

Учитывая вышесказанное:

- при оценке всей территории 12,7 га необходимо учитывать как стоимость исполнения обязательств Застройщика, указанных в п. 3.1.7. – п.3.1.9 Договора РЗТ, так и увеличение стоимости и ликвидности объектов недвижимости, возводимых в рамках Проекта застройки, за счет улучшения характеристик Территории.

- при проведении судебной оценочной экспертизы по вопросу определения рыночной стоимости земельных участков, реализованных по спорным сделкам, в соответствии с методологией оценки, правильно их оценивать с применением сравнительного подхода, исходя из характеристик данных участков на дату оценки (дату их реализации). При этом не следует учитывать обязательства Застройщика, предусмотренные п.3.1.7 – п. 3.1.9 Договора о развитии застроенной территории №1/2012 от 04.10.2012 г., как обременение, приводящее к снижению рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

Президент

С уважением,


А.В.Каминский

Кейс. Договор РЗТ

Комиссионная экспертиза

Два Эксперта делают самостоятельные заключения

Основные отличия

Эксперт «1»

Эксперт «2»

Учёт доли затрат на строительство д/с и берегоукрепления

НЕТ

ДА

Учёт НЭИ земельных участков

ДА

НЕТ

Итоговая величина рыночной стоимости

**Существенная
положительная величина**

1 руб.

Кейс. Договор РЗТ



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1. 8 (800) 200-29-50, sudsovet.ru, mail@sudsovet.ru

Зарегистрирован в Минюсте России 16 сентября 2016 г. за № 1167700064828 ИНН/КПП: 7709973958/ 770901001

№ СЭР-011221-1/2 от 21.12.2021

реквизиты Рецензии

РЕЦЕНЗИЯ

(Заключение специалиста)

на «ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 233/21

**по делу № А19-6537-39/2019 о признании сделки недействительной
и применении последствий ее недействительности» от 10.11.2021 г.**

Заключение специалиста (Рецензия)

В Заключении эксперта «2» рыночная стоимость каждого земельного участка определена в 1 руб.

Алгоритм расчета в Заключении Эксперта «2»

$$\begin{array}{l} \text{Определение РС ЗУ} \\ \text{(до вычета} \\ \text{доли затрат)} \end{array} \quad \text{—} \quad \begin{array}{l} \text{Определение доли затрат} \\ \text{на строительство} \\ \text{д/с и берегоукрепления} \end{array} \quad \text{=} \quad \text{1 руб.}$$

Заключение специалиста (Рецензия)

Рыночная стоимость земельных участков (без учета доли затрат)

В Заключении эксперта «2» многократно занижена

Эксперт вместо объектов с удельными ценами предложения в размере 2 000 руб./кв. м, которые он признал аналогами, использовал объекты с ценами 611 и 467 руб./кв. м

Только эта ошибка

приводит к занижению РС ЗУ в 3,5 – 4 раза

Кейс. Договор РЗТ

Заключение специалиста (Рецензия)

РС ЗУ (без учета доли затрат) многократно занижена

Эксперт не проводя НЭИ, оценивает их под ИЖС

(причем вспомогательного назначения, корректировка – 0,5)

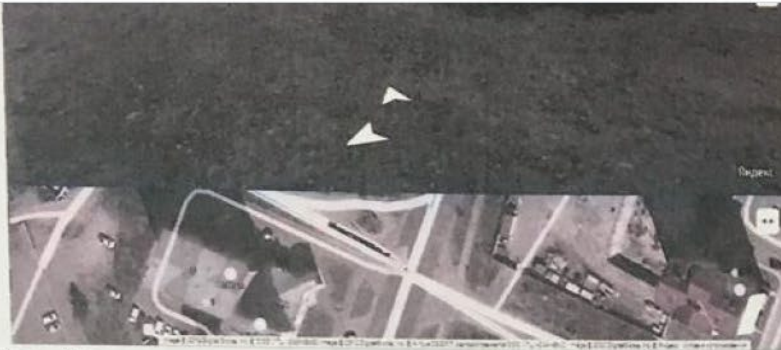


Рис. Расположение на карте <https://yandex.ru/maps>



Рис. Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Все объекты исследования имеют вспомогательное использование (расположены на территории дорог и проездов).

К ним применена корректировка равна 0,5.

8. Дата продажи/предложения

Этот элемент оценки позволяет учесть влияние фактора времени в широком контексте на

Только эта ошибка

приводит дополнительно к занижению РС ЗУ в 2 раза

Заключение специалиста (Рецензия)

РС ЗУ (без учета доли затрат) многократно занижена

Вопрос, поставленный перед экспертом.

Какова рыночная стоимость земельного участка с видом разрешенного использования: для развития застроенной территории, общей площадью 966 кв. м, расположенного на землях населенных пунктов, с кадастровым номером 38:26:040701:1960, находящегося по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, на дату совершения сделки – 13.12.2017?

**РС ЗУ под строительство многоэтажных жилых домов
кратно выше, чем под индивидуальные жилые дома**

Заключение специалиста (Рецензия)

Эксперт ошибочно уменьшает РС ЗУ на затраты на строительство детского сада и берегоукрепления

1. Вопрос судом не ставился, вопрос – юридический, эксперт-экономист вышел за рамки своей компетенции
2. Методически – учет отдельных затрат при оценке отдельных участков с применением сравнительного подхода также является ошибочным
 - 2.1. нужно учитывать все затраты, а также доходы от продажи будущих объектов – это метод ДДП
 - 2.2. это вклад в стоимость будущих объектов

Заключение специалиста (Рецензия)

Учет затрат ошибочен

Кроме того, расчет затрат проведен с ошибками, оказывающие существенное влияние на их завышение (анализ нарушений приведён в Приложении)

Заключение специалиста (Рецензия)

Затраты на строительство детского сада – 293 млн. руб.

В Рецензии показано, что эта величина существенно завышена – на 100 – 150 млн. руб.

Обоснование

1. Эксперт берёт «аналог» –

здание д/с покупает Администрация МО

Рыночная стоимость ЕОН $>$ Затраты на строительство

2. В цоколе «аналога» бассейн, здание приспособлено для детей с ограниченными возможностями

3. УФАС оспаривает сделку

4. Рецензент привёл аналоги за 140 и за 180 млн. руб.

Заключение специалиста (Рецензия)

Затраты на строительство берегоукрепления – 190 млн. руб.

**В Рецензии показано,
что эта величина существенно завышена**

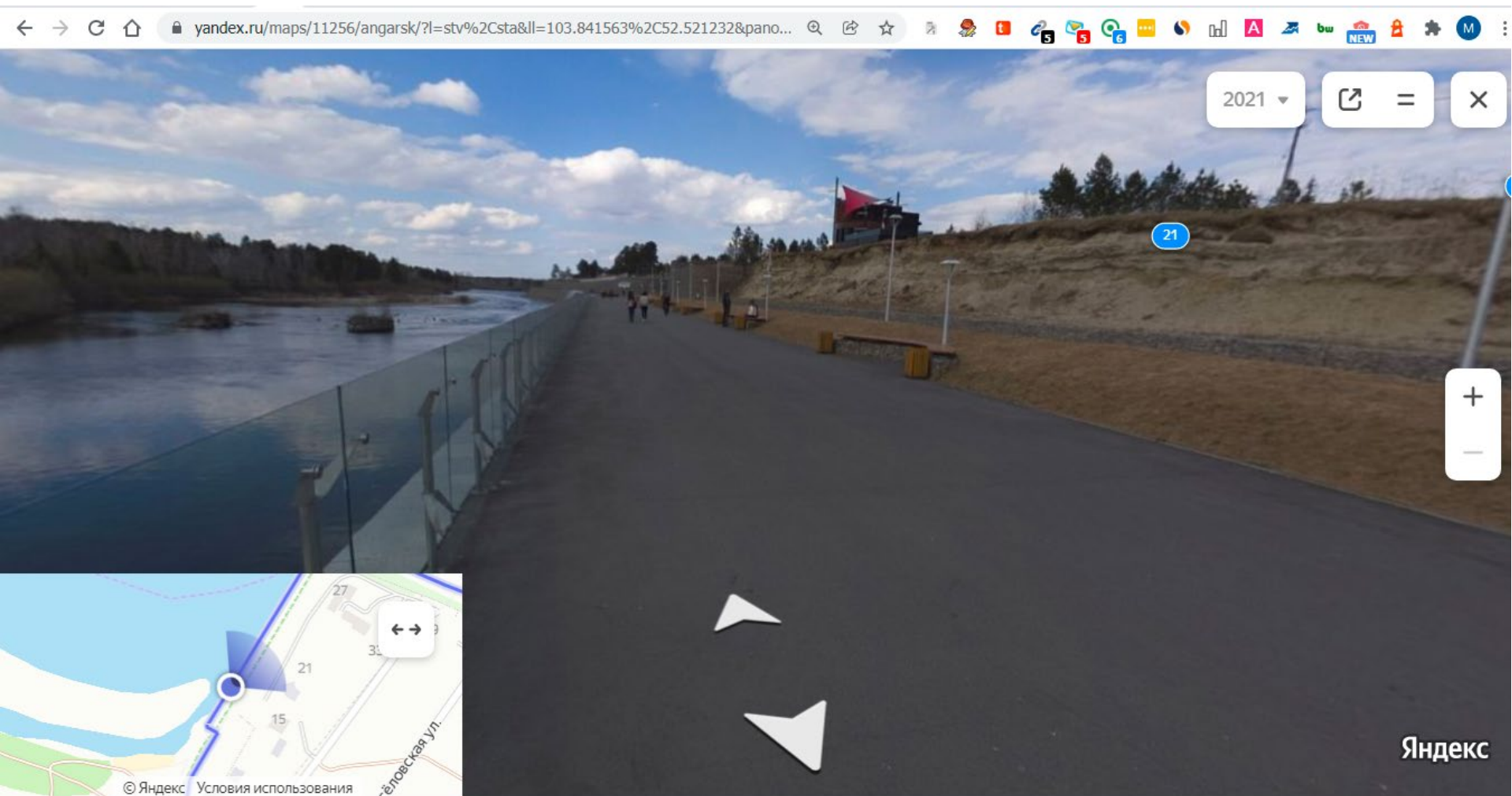
Обоснование

- 1. Эксперт «2» берёт аналог – выполненный контракт по строительству берегоукрепления и благоустройства набережной реки Китой.
Протяженность 1200 п.м., а Эксперт «2» считает удельный показатель затрат исходя из 800 п.м.**
- 2. В контракте предусмотрено, в том числе благоустройство набережной (асфальтирование, стеклянное ограждение, устройство освещения ...)**

Кейс. Договор РЗТ

Заключение специалиста (Рецензия)

Вид на благоустроенную набережную реки Китой



Кейс. Договор РЗТ

По результатам рецензирования подготовка дерева вопросов – возможных ответов для опроса Эксперта «2»

Опрос Эксперта «2»

- 1. В Заключение Эксперта «2» содержатся нарушения 73-ФЗ и ЗоОД, оказывающие существенной влияние на итоговую величину РС ЗУ.**
- 2. Эксперт «2» не ориентируется в своём Заключении**
- 3. У суда возникли обоснованные сомнения в возможности признать Заключение эксперта «2» допустимым доказательством**

**Опрос Специалиста (привлекаемого только по этому вопросу)
по методическим вопросам,
усиливающим позицию Эксперта «1»**

Кейс. Договор РЗТ



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Регистрационный № 0011 в ЕГР СРО от 28.10.2010 ИНН/КПП: 7709443904/770101001

№ СУ-250821-1 от 21.12.2021

реквизиты заключения

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

об анализе влияния обязательств по строительству детского дошкольного учреждения на 220 мест и берегоукрепления в границах территории развития на рыночную стоимость земельного участка для развития застроенной территории

Заключение специалиста

Определение средней величины затрат на строительство детского сада на 220 мест

Для определения затрат на строительство детского сада на 220 мест Специалист определил среднее значение затрат, полученных выше различными способами.

Таблица 8. Расчет затрат на строительство детского сада на 220 мест

Затраты на строительство детского сада	Значение
расчет по аналогу по адресу: Иркутск, ул. Юрия Тена, 10/1	140 000 000
расчет по НЦС (Минстрой)	164 000 000
расчет по данным портала zakupki.gov.ru	163 000 000
Среднее значение	155 666 667
или округленно:	156 000 000

Источник: расчеты Специалиста

Таким образом, затраты на строительство детского сада на 220 мест составили **156 000 000 руб.**

**Для сравнения:
Результат Эксперта «2» - 293 000 000 руб.**

Кейс. Договор РЗТ

Заключение специалиста

Таблица 9. Расчет затрат на строительство берегоукрепления

Параметр	Аналог 1	Аналог 2
Протяженность, м	800	1193
Начало работ:	11 Февраля 2015г.	6 декабря 2016 г.
Окончание работ:	17 Декабря 2015г.	14 декабря 2018 г.
Конструкции берегоукрепления:	Подпорная стенка из шпунта Ларсена (больверк) – 586,8 м. Каменная наброска типа «Пляж» - 213,18 м	Габрионная конструкция, ж/б набережная на буронабивных столбах.
Адрес:	Иркутск	Ангарск, Старица, Кирова
Источник информации	http://domstroy38.ru/completed-projects/beregoukreplenie-na-irkutskom-vodokhranilishche/	https://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/e44/view/supplier-results.html?regNumber=0134200000116003332
Затраты на строительство, руб.	100 019 838	355 939 098
Протяженность аналога, м	800	1193
Протяженность оцениваемого сооружения, м	377	377
Поправка на протяженность	0,471	0,316
Скорректированные затраты на строительство, руб.	47 134 349	112 480 335
Индекс на середину периода строительства аналога	6,55*	7,15**
Индекс на 3 кв. 2017 года***	7,06	7,06
Поправка на дату	1,078	0,987
Скорректированные затраты на строительство, руб.	50 804 351,25	111 064 498,97
Среднее значение, руб.	80 934 425,11	
или округленно:	81 000 000	

Источник: данные Минстроя, открытых источников, расчеты Специалиста

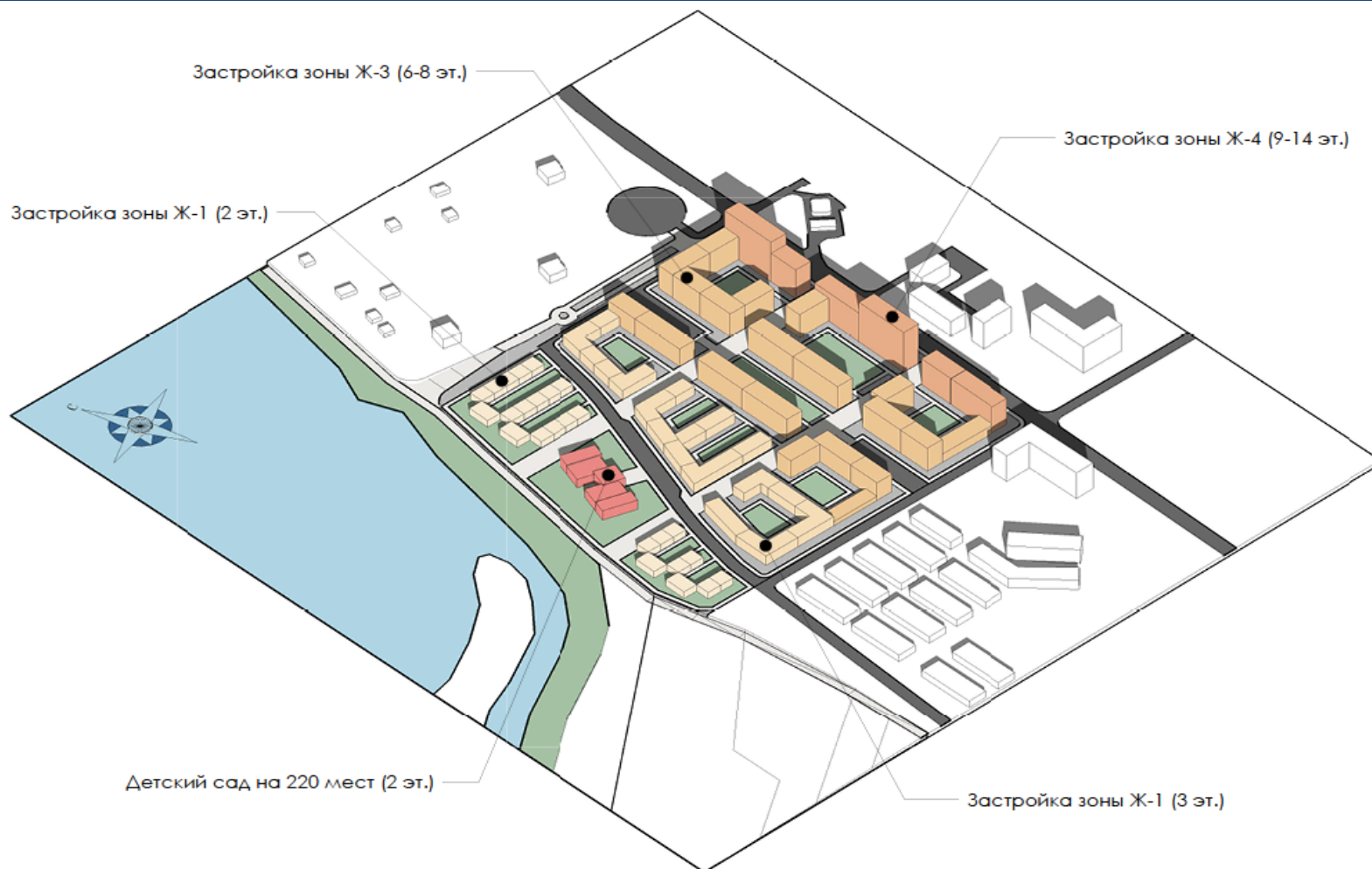
81 000 000 руб.

Для сравнения:
Результат Эксперта «2» -
190 000 000 руб.

Кейс. Что было сделано «Консультантом»

1. Письмо СРОО – позиция по методическим вопросам
2. Пять Заключений специалиста
(Рецензии на Заключение Эксперта «2»)
3. План опроса Эксперта «2»
4. Организация опроса Специалиста по метод вопросам в поддержку Заключение эксперта «1»
5. Заключение специалиста – вклад инфраструктуры в рост стоимости будущего жилья

Кейс. Договор РЗТ. Оптимальное решение спорной ситуации ?



Оценка РС РЗТ с применением доходного подхода
(метод предполагаемого использования)
с распределением итоговой стоимости на каждый из спорных ЗУ

Пользователи Рецензии/Заключения



Суд



*Эксперт,
Оценщик*



Заказчик



*Оппоненты
Заказчика,
консультанты*

Требования к содержанию замечаний

1. Замечания должны позволять пользователю Экспертного заключения СРОО/Рецензии, понять их суть и существенность влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки/исследования, определенную в Отчете об оценке/Заключении эксперта.

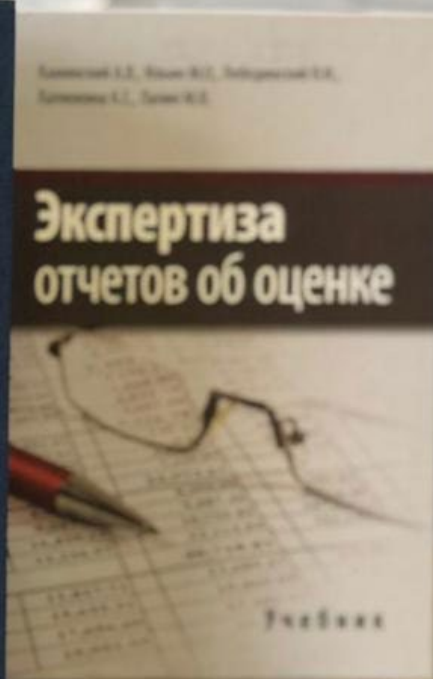
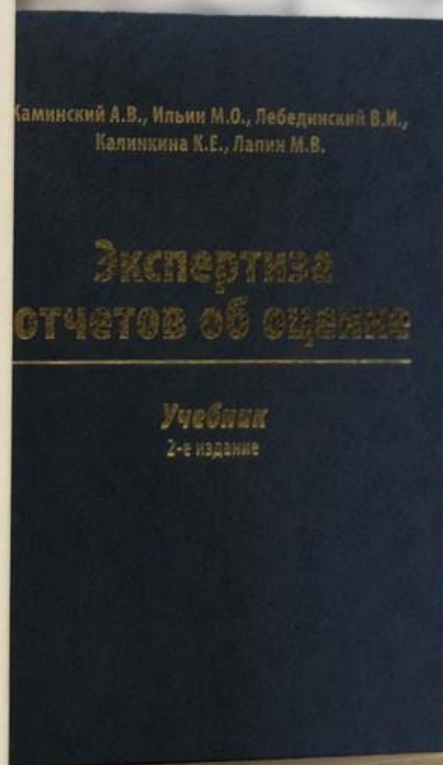
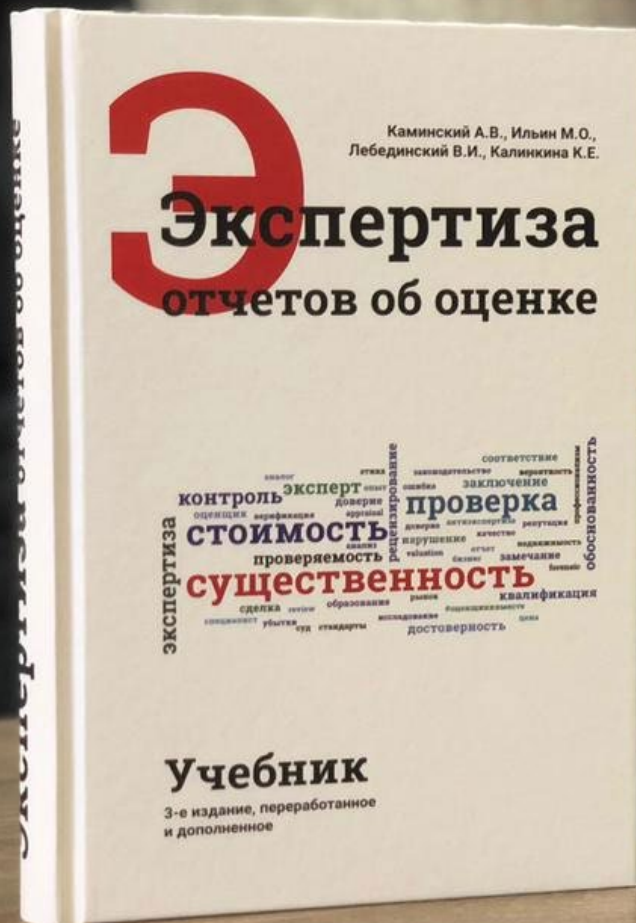
Требования к содержанию замечания

2. Замечания должны давать пользователю Экспертного заключения СРОО/Рецензии представление о нарушениях, содержащихся в Отчете об оценке/Заключении эксперта, без необходимости прочтения самого Отчета/Заключения эксперта.

Требования к содержанию замечания

3. Замечания не должны содержать ошибочную позицию Эксперта СРОО/Рецензента
4. Замечания не должны допускать неоднозначного толкования.
5. Замечания должны содержать ссылки на страницы и/или фрагменты отчета об оценке, про которые идет речь.
6. Замечания должны указывать на нарушение конкретных положений 73-ФЗ и/или 135-ФЗ и ФСО.
7. Необходимо соблюдать этику Эксперта

Учебник «Экспертиза отчетов об оценке»



Спасибо за внимание



Каминский Алексей Владимирович

**Председатель Правления
Союза судебных экспертов
«Экспертный совет»**



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Sudsovet.ru

**Президент Ассоциации
«СРОО «Экспертный совет»**



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
оценщика!*

Srosovet.ru