

«РАБФАК»
«РАБФАК»

Анализ применения требований новых ФСО
государственными органами.

Выявление недостатков в отчетах и нарекания к экспертным
заключениям.

С.А. Дарсания, Вице-Президент РОО, член Президиума ЭС РОО.

Ошибки связанные с игнорированием рыночных данных, способы их выявления из анализа рынка.

В нарушение требований:

ФСО-7 п.8 - «объект оценки - состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)»;

ФСО-7 п.28 - «объяснены расхождения промежуточных результатов»;

Пример:

СРО провела экспертизу и выдала положительные экспертные заключения на подтверждение стоимости объектов оценки, определенной в отчетах об оценке рыночной стоимости земельного участка общей площадью 72 990 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Московская область, Одинцовский район, ... и об оценке рыночной стоимости земельных участков: площадью 37 800 кв. м, 31 160 кв. м и площадью 2 827 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, с. Усово, д. Калчуга, соответственно.

Однако по результатам рассмотрения указанных отчетов Управлением организации оценки федерального имущества Росимущества были выявлены нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, существенно искажающие рыночную стоимость объектов оценки, суть которых в следующем: на Рублевском шоссе удельный показатель рыночной стоимости земельного участка для размещения гаражей и автостоянок определен в отчете в размере 18 265 руб./кв. м, при этом аналогичная величина для участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства (который в своем сегменте является достаточно уникальным, поскольку не требует смены разрешенного использования, расположен в лесу, имеет коммуникации по границе и примыкание автомобильных дорог с покрытием), составила 12 094 руб./кв. м., т.е. на 30% дешевле, тогда как, например, согласно данным Группы компаний «РусБизнесПрайс», например, в 2014 г. земельные участки для размещения жилых объектов на расстоянии до 15 км от МКАД в западном направлении стоили на 80 % дороже аналогичных участков, предназначенных для размещения объектов промышленного назначения (http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95).

Ошибки связанные с игнорированием назначения объектов оценки, способы их выявления.

В нарушение требований:

ФСО-7 п.8 - «характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики»;

Пример:

Оценщик делает вывод, что для принадлежащего ГУП оцениваемого земельного участка в центре Екатеринбурга единственным юридически возможным вариантом использования является «строительство медицинского учреждения», но согласно приведенному в Отчете описанию и свидетельству о государственной регистрации права, оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, с разрешенным использованием – для строительства жилого дома, что также дает кратное различие в стоимости. После жалоб Росимущества в администрацию города (от 22.08.2014 № 15/36497) отчет был переделан даже после положительного СРО, от первоначальной стоимости рост составил в два раза (с 55 до 110 млн.руб.).

Искаженная оценка свойств (физических и потребительских) объекта оценки и способы их выявления.

В нарушение требований:

ФСО-7 п.8 - «характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики»;

ФСО-7 п. 5 – «В случае если осмотр не проведен, то в отчете об оценке указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

Пример:

От 16.10.2014 № 15/44236 направлена жалоба на оценщика СРО, оценившего деревянное почти разрушенное здание площадью 212,7 кв.м включая чердак и подвал возле улицы Волхонка по цене почти 20 тыс.долл./кв.м. для целей выкупа у частного собственника за счет средств федерального бюджета (Пушкинский музей). Несмотря на предварительно поступившую в СРО жалобу, было выдано положительное заключение

Проблематика выдачи положительных заключений на отчеты с существенно разнящимся результатом.

Проблема 1:

В проверяющий орган поступают два отчета, приблизительно на одну и ту же дату, (выполненные не всегда разными оценщиками) с цифрами существенно отличающимися друг от друга и оба с положительными заключениями из СРО.

Проблема 2:

Согласно п. 17 ФСО № 5, «при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, в том числе вывод о соответствии отчета об оценке законодательству».

Вместе с тем, в качестве вывода по итогам проведения экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки в вышеуказанных положительных экспертных заключениях было указано следующее: «сделанные оценщиком выводы о величине рыночной стоимости объекта оценки следует признать обоснованными», что, по мнению Управления организации оценки федерального имущества Росимущества (далее – Управление), не соответствует требованиям п. 17 ФСО № 5.

**СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ!**

УДАЧИ В РАБОТЕ!



С.А. Дарсания

Москва, 2016 г.

darsaniya@yandex.ru