

Оценка имущества, изымаемого в целях организации и проведения Олимпийских зимних игр 2014 года

В настоящее время активно идут процедуры, связанные с оценкой объектов, изымаемых в целях организации и проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи и соответственно экспертизой составляемых аккредитованными ГК «Олимпстрой» оценщиками отчетов об оценке.

В целях исключения типичных недостатков отчетов об оценке имущества, изымаемого для государственных нужд, Росимуществом был подготовлен проект соответствующих методических рекомендаций, рекомендованный к использованию Минэкономразвития России.

Полный текст документа приведен ниже.

Методические рекомендации по проведению экспертизы и типичные нарушения в отчетах об оценке, в том числе отчетах об оценке имущества, изымаемого для государственных нужд

Основные требования к отчетам об оценке, в том числе к отчетам об оценке имущества, изымаемого для государственных нужд, закреплены в следующих документах:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.

Порядок проведения экспертизы отчетов об оценке, осуществляемой Росимуществом, утвержден приказом Росимущества от 9 октября 2007 г. № 185 «Об утверждении Порядка проведения экспертизы отчетов об оценке» (далее – Порядок).

В отчетах об оценке могут содержаться следующие основные типы нарушений:

1. Отсутствие источника информации или расчетного обоснования, приведенных в установленном порядке, по данным, использованным при проведении оценки.
2. Нарушение причинно-следственных связей (из приведенных оснований не следуют указанные выводы).
3. Противоречия в отчете.
4. Некорректно примененная методология.

5. Арифметические ошибки.

6. Нарушение формальных требований.

В соответствии с пунктом 5.1 Порядка эксперт при проведении экспертизы отчета об оценке, используя информацию, содержащуюся в отчете об оценке, обязан с учетом существенности их влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки проверить следующее:

- соответствие отчета об оценке формальным и иным требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- соответствие вида оцениваемой стоимости целям и задачам оценки;
- достаточность описания источников получения информации;
- достаточность описания ценообразующих факторов (оказывающих существенное влияние на стоимость) объекта оценки, в том числе правовой (принадлежность и состав существующих и оцениваемых прав), экономической, технической и иной информации;
- правомочность (соответствие законодательству) и достоверность (соответствие фактическим обстоятельствам) принятых при проведении оценки допущений;
- наличие анализа рынка объекта оценки с анализом влияния ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки и указанием ценовых диапазонов по основным параметрам расчета;
- корректность выбора варианта наиболее эффективного использования объекта оценки (проверка соответствия возможных вариантов использования критериям: физическая осуществимость, юридическая правомочность, экономическая эффективность, максимальная стоимость);
- соответствие применяемых при использовании при оценке расчетов выбранному варианту наиболее эффективного использования;
- корректность применения подходов к оценке, в том числе учет всех ценообразующих факторов объекта оценки;
- корректность обоснования отказа от использования, в случае если отдельные подходы к оценке не использовались;
- корректность проведения согласования результатов расчетов различными подходами к оценке;
- наличие и полноту описания специальных терминов, обоснований, расчетов и выводов.

С учетом сложившейся практики экспертизы в отчетах об оценке объектов недвижимости, в том числе земельных участков, изымаемых для государственных нужд, могут содержаться следующие типичные нарушения в рамках соответствующих разделов отчета.

1. Постановка задачи

1.1. Вид стоимости не соответствует целям и задачам оценки (например, использование инвестиционной или ликвидационной стоимости для целей выкупа).

1.2. В отчете не приведено обоснование выбора вида стоимости (например, ликвидационная или утилизационная стоимость).

2. Описание объекта оценки

2.1. Не указано, какой вид права на земельный участок оценивается.

2.2. В качестве оцениваемых прав на недвижимость ошибочно указываются необоротоспособные права (например, хозяйственного ведения).

2.3. Не указаны основные технические характеристики объекта оценки: общая площадь, строительный объем, строительная готовность и т.д.

2.4. К отчету в установленном порядке не приложены копии документов, на основании которых приняты основные количественные характеристики объекта оценки.

2.5. В отчете не приведено обоснование принятия в качестве оцениваемой площади земельного участка – площади застройки здания.

2.6. В отчете не приведено описание локального местоположения объекта оценки, его окружения, основных ценообразующих факторов.

2.7. В отчете не приведено описание технического состояния конструктивных элементов объекта оценки.

2.8. Не описаны обременения на объект оценки.

2.9. Не проведен анализ рынка объекта оценки.

2.10. В анализе рынка не указаны ссылки на источники получения информации, не приведены в установленном порядке сведения об основных ценообразующих параметрах.

3. *Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (АННЭИ)*

3.1. В отчете не проведен анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

3.2. Для объекта оценки с высокой степенью физического износа не проведен анализ варианта сноса старого объекта и строительство нового.

3.3. В отчете не приведено обоснование принятых в расчет количественных характеристик объекта после реконструкции (или нового строительства).

3.4. Результаты АННЭИ не использованы при расчете в отдельных подходах оценки, расчет проведен на основе текущего использования.

3.5. В отчете не проанализирована возможность альтернативного использования объекта оценки (например, смены функционала, реконструкции объекта, сноса объекта и нового строительства и др.).

4. *Затратный подход*

4.1. Не определяется стоимость земельного участка.

4.2. Рыночная стоимость земельного участка рассчитывается не на основании рыночных данных (например, как капитализированная арендная плата или как нормативная цена земли).

4.3. Для расчета полной восстановительной стоимости объектов современного строительства используются сборники УПВС без соответствующих корректировок.

4.4. Описание технического состояния конструктивных элементов и данные фотофиксации объекта оценки не соответствуют принятым количественным значениям износа.

4.5. Отсутствует расчетное обоснование принятой величины функционального, а также внешнего износа.

4.6. Методологически некорректно рассчитан функциональный, а также внешний износ.

4.7. Физический износ отдельных конструктивных элементов ошибочно учтен дважды.

4.8. Некорректно рассчитана строительная готовность объекта.

5. *Доходный подход*

5.1. В отчете не указаны источники информации по объектам-аналогам при расчете рыночной арендной ставки/цен продаж.

5.2. В отчете не приведено описание объектов-аналогов.

5.3. Приведенные объекты не могут являться объектами-аналогами объекту оценки ввиду причастности указанных объектов и объекта оценки к различным сегментам рынка.

5.4. Не приведено расчетное обоснование примененных корректировок.

5.5. Арендные ставки по приведенным объектам-аналогам не соответствуют приведенным в анализе рынка объекта оценки диапазонам.

5.6. В денежном потоке не учтена реверсия капитала.

5.7. Не приведено расчетное обоснование величины первоначальных инвестиций.

5.8. Потери дохода и эксплуатационные затраты не соответствуют приведенным в анализе рынка объекта оценки диапазонам.

5.9. При значительных объемах первоначальных инвестиций ошибочно выбран для расчета метод прямой капитализации.

5.10. Коэффициент капитализации для объекта недвижимости ошибочно рассчитан по методике расчета коэффициента капитализации для бизнеса.

5.11. В методе прямой капитализации коэффициент капитализации ошибочно принят равным ставке дисконтирования.

6. Сравнительный подход

6.1. В отчете не указаны источники информации по объектам-аналогам.

6.2. В отчете не приведено описание объектов-аналогов.

6.3. Приведенные объекты не могут являться объектами-аналогами объекту оценки ввиду причастности указанных объектов и объекта оценки к различным сегментам рынка.

6.4. Цены продаж (предложений) по приведенным объектам-аналогам не соответствуют приведенным в анализе рынка объекта оценки диапазонам.

6.5. Не приведено расчетное обоснование примененным корректировкам.

6.6. В качестве результата сравнительного подхода ошибочно используется среднее (среднее арифметическое, средневзвешенное, среднее геометрическое и другие) значение для цен объектов-аналогов, существенно отличающихся друг от друга.

7. Согласование результатов

7.1. Результаты, полученные с применением различных подходов оценки, существенно отличаются друг от друга, что свидетельствует об ошибках в расчетах.

7.2. Результаты, полученные отдельными методами в составе подходов, ошибочно вынесены в итоговое согласование вместо взвешивания в составе подходов.

8. Прочие нарушения

8.1. Ошибочно учтено обременение и/или методологически некорректно рассчитана стоимость обременения в виде договора аренды.

8.2. В качестве исходных рыночных данных (ставки аренды, цена продажи) приняты нормативные значения.

8.3. Не указано, включен или не включен НДС в исходные значения, используемые в расчетах по подходам.

9. Формальные нарушения

9.1. Отчет не пронумерован постранично, не прошит, не подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, не скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

9.2. В отчете не приведены в установленном порядке сведения о заказчике и оценщике.

9.3. В отчете не указана балансовая стоимость объекта оценки.

9.4. В отчете не указана дата составления и порядковый номер отчета.

9.5. В отчете не указано основание проведения оценки (реквизиты соответствующего договора).

9.6. В отчете не указана дата проведения оценки (дата определения стоимости).

9.7. Используемые понятия не соответствуют действующему законодательству.

9.8. В отчете содержатся нарушения иных формальных требований, предусмотренных вышеуказанными актами.

С учетом сложившейся практики экспертизы в отчетах об оценке имущественных комплексов предприятий, изымаемых для государственных нужд, помимо вышеуказанных нарушений, могут содержаться следующие типичные нарушения в рамках соответствующих разделов отчета, относящиеся непосредственно к оценке бизнеса.

1. Описание и анализ объекта оценки

1.1. Отсутствует описание структуры акционерного капитала.

1.2. Не указано количество привилегированных и обыкновенных акций.

1.3. При наличии привилегированных акций не определен размер пакета от числа голосующих акций.

1.4. Не приведен анализ рынка/отрасли рассматриваемого предприятия, анализ среднерыночных показателей финансово-хозяйственной деятельности предприятий.

1.5. Не приведена информация о регистрационных данных оцениваемых акций, предприятия.

1.6. Не приведена характеристика видов деятельности, истории развития предприятия.

1.7. Не приведен анализ структуры поставщиков и покупателей.

1.8. Не приведен анализ структуры себестоимости.

1.9. Не приведен анализ структуры производимой продукции.

1.10. Для предприятий с низкой рентабельностью не производится анализ причин низкой эффективности деятельности.

1.11. Не приведен анализ динамики основных показателей деятельности предприятия на предмет причин и факторов, определяющих данную динамику.

1.12. Не приведен анализ особенностей предприятия, влияющих на размер скидок на неликвидность и неконтрольный характер оцениваемого пакета.

1.13. Не проведен анализ позиционирования предприятия на рынке, анализ конкурентных преимуществ, конкурентной среды, перспектив развития предприятия, что не позволяет в дальнейшем судить о корректности выбранных аналогов и прогноза денежных потоков.

2. Затратный подход

2.1. Не проведена оценка рыночной стоимости основных активов и обязательств предприятия (значения приняты по балансовой стоимости).

2.2. При оценке недвижимости предприятия ошибочно не учтена стоимость прав на земельные участки.

2.3. Внешний износ не участвующих в производственном процессе основных средств определен на основе данных о производственной загрузке предприятия.

2.4. Не учтена стоимость нематериальных активов (патенты, лицензии и др.).

2.5. Не проведен анализ состояния забалансовых счетов.

2.6. Отсутствует расшифровка долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, незавершенного строительства.

2.7. Не указаны условия погашения долгосрочной задолженности.

2.8. Не проведен анализ и оценка дебиторской и кредиторской задолженностей.

3. Доходный подход

3.1. Для неравномерно меняющихся денежных потоков применен метод прямой капитализации.

3.2. Выбрана модель расчета для собственного капитала при значительном объеме долгосрочных заемных средств и наоборот.

3.3. Для долларового денежного потока используется ставка дисконтирования для номинированных в рублях ценных бумагах (и наоборот).

3.4. Отсутствует обоснование выбора длительности прогнозного срока, при этом за прогнозный срок предприятие не выходит на стабильные денежные потоки.

3.5. Данные прогнозирования денежных потоков противоречат результатам финансового анализа.

3.6. В качестве прогнозных значений используются данные, полученные на основе трендового анализа показателей, не имеющих ярко выраженные тенденции.

3.7. Отсутствует обоснование долгосрочных темпов денежного потока при расчете стоимости в постпрогнозный период.

3.8. Не учтен долгосрочный темп роста при расчете величины денежного потока в первый год постпрогнозного периода.

3.9. Отсутствует информация из бизнес-плана предприятия, на основании которой прогнозируются ключевые показатели денежного потока, не проведен критический анализ бизнес-плана на предмет соответствия прогнозных показателей рыночной среде, внутренним возможностям предприятия и сложившимся тенденциям.

3.10. Не указаны источники формирования капитальных вложений, отсутствует обоснование необходимости осуществления и объема капитальных вложений.

3.11. Отсутствует обоснование значительных капвложений, не приводящих к увеличению денежного потока.

3.12. При построении денежного потока ошибочно учитываются платежи и эффект от еще не произведенной дополнительной эмиссии.

3.13. Не произведена корректировка на избыток/недостаток собственного капитала и нефункционирующие активы.

3.14. Не учитывается изменение собственного оборотного капитала (особенно важно для развивающихся предприятий).

3.15. Не произведен расчет требуемого собственного оборотного капитала.

3.16. Характеристики предприятия не соответствуют значениям рисков, принятым при построении ставки дисконтирования кумулятивным методом.

3.17. Ошибочно рассчитан коэффициент β .

3.18. К безрисковой ставке, рассчитанной по доходности ценных бу-

маг, содержащей страновой риск, повторно прибавляется поправка на российский страновой риск.

3.19. Отсутствует обоснование дисконтирования периодических платежей на конец периода.

3.20. Дисконтирование стоимости предприятия в постпрогнозном периоде осуществляется на середину периода.

4. Сравнительный подход

4.1. Отсутствует информация о дате/периоде формирования котировок акций объектов-аналогов.

4.2. Не анализируются котировки акций оцениваемого предприятия.

4.3. Отсутствует обоснование выбора финансовой базы мультипликатора (стоимость 1 акции, акционерного капитала, инвестированного капитала).

4.4. Отсутствует обоснование выбора мультипликаторов.

4.5. Ошибочно выбран мультипликатор (например, для предприятия со скачкообразными характеристиками выручки выбран мультипликатор на основе выручки).

4.6. Отсутствует обоснование весовых коэффициентов при согласовании результатов, полученных с применением разных мультипликаторов.

4.7. Производится взвешивание несопоставимых результатов, значительно отличающихся друг от друга.

4.8. Не использован сравнительный подход при имеющихся рыночных данных по сравнимым предприятиям.

4.9. Отсутствует описание аналогов, позволяющее судить о корректности выбора аналогов.

4.10. Приведенные объекты не могут являться объектами-аналогами объекту оценки в силу значительных различий в основных финансовых и производственных показателях.

5. Согласование результатов и определение скидок.

5.1. Не проанализированы причины значительного расхождения результатов, полученных с применением различных подходов оценки.

5.2. Результаты, полученные различными методами в рамках одного подхода, ошибочно вынесены в итоговое согласование вместо взвешивания в составе подходов.

5.3. Отсутствуют корректировки на степень контроля при использовании метода сделок и метода компании аналога.

5.4. Отсутствует обоснование скидки на низкую ликвидность.

5.5. Ошибочно согласовываются результаты оценки отдельными подходами, полученные для различных уровней контроля.

5.6. Ошибочно для расчета «скидки на недостаток контроля» используются «Правила определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества», утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2002 г. № 369.

Кроме того, типичным в отчетах об оценке изымаемого имущества является следующее нарушение. В стоимости объекта оценки учитываются затраты на компенсацию ущерба, в том числе убытков, упущенной выгоды, затраты на переезд и другие затраты, связанные с изъятием объекта для государственных нужд, однако в отчете не приводятся сведения о реквизитах принятого в установленном порядке решения об изъятии, что является основанием для включения в стоимость объекта оценки убытков и упущенной выгоды.