

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 12/09 от 16 декабря 2009 г.

на отчет № 591/09 от 14.07.2009г. об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества МУПП «Ивангородские тепловые сети», расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Ивангород, улица Гагарина, дом 24

Заказчик экспертизы:	Контрольно-счетная палата Ленинградской области
Исполнители экспертизы:	Экспертный совет Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Северо-Западное общество оценщиков»
Цель экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> • установление соответствия представленного отчета требованиям нормативных документов РФ в области оценочной деятельности; • установление соответствия представленного отчета требованиям договора на оценку (технического задания); • установление выполненной оценщиком уместности, обоснованности, полноты, приемлемости проведенного анализа и методических основ расчета стоимости; • проверка корректности и точности расчетов.
Основание для проведения экспертизы:	Договор № б/н от 16.11.2009 г.
Вид экспертизы:	Вычислительная экспертиза

Общие сведения (из отчета и других источников).

Объект оценки:	<p>Движимое и недвижимое имущество в составе:</p> <p>Объекты недвижимости</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Главный корпус центральной котельной по адресу: г. Ивангород, ул. Лесная, дом 13;</i> 2. <i>Здание котельной по адресу: г. Ивангород, ул. Матросова, дом 7а;</i> 3. <i>Здание котельной (производственная база) по адресу: г. Ивангород, ул. Матросова, дом 1а;</i> 4. <i>Здание котельной по адресу: г. Ивангород, ул. Пасторова, дом 10;</i> 5. <i>Производственная база по адресу: г. Ивангород, ул. Пионерская, дом 6.</i> <p>Сооружения 52 единицы сооружений.</p> <p>Движимое имущество 106 объектов движимого имущества, в том числе котельное оборудование, автотранспортные средства, оргтехника, мебель и т.п.</p>
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Правообладатель:	МУПП «Ивангородские тепловые сети»
Реквизиты Заказчика оценки	<p>МУПП «Ивангородские тепловые сети» ИНН 4721002570 Место нахождения: 188490, Ленинградская область, г. Ивангород, улица Гагарина, дом 24 ОГРН и дата его присвоения – не указаны</p>
Балансовая стоимость объекта оценки:	62 405 875 руб.
Сведения об оценщиках-исполнителях, под-	<p>Загадский Виктор Иванович Член НП «СМАОс» (№ 2067 от 07.03.2008г. согласно реестру)</p>

НП СО «Северо-Западное общество оценщиков»
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

писавших отчет:	<p>Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в Санкт-Петербургском Государственном Университете Серия ПП № 144474, 16 апреля 2004 года.</p> <p>Сведения о страховании отсутствуют. Стаж работы в оценочной деятельности – не указан Не указано место нахождения оценщика</p>	
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор:	<p>ИНН 7819029870 Общество с ограниченной ответственностью «Севзапоценка» Юридический адрес: 198516, город Санкт-Петербург, Петродворец, С-Петрбургский пр., дом 60, литера А8 Местонахождение – не указано ОГРН и дата его присвоения – не указаны Прямых указаний на то, что <i>Загадский Виктор Иванович</i> (Оценщик) заключил трудовой договор именно с ООО «Севзапоценка» в тексте Отчета нет.</p>	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	<p>Договор № 591 на оказание услуг по оценке имущества от 02 июля 2009 года</p>	
Вид определяемой стоимости:	<p>Рыночная стоимость</p>	
Цели и задачи проведения оценки:	<p>Определение рыночной стоимости основных средств МУПП «Ивангородские тепловые сети» для передачи имущества вновь созданному акционерному обществу</p>	
Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<p>Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 254 -256, г. Москва. Кроме того, Оценщик использует <i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности</i>, утвержденные постановлением Правительства РФ 6 июля 2001 г. №519 (утратили силу)</p>	
Порядковый номер и дата составления отчета:	<p>№ 591/09; 14 июля 2009 года</p>	
Дата оценки:	<p>14 июля 2009 года</p>	
Результаты оценки <u>недвижимого имущества</u>, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:		
Затратный	Доходный	Сравнительный
38 068 000	не применялся	36 278 000
Итоговая величина стоимости <u>недвижимого имущества</u> :	37 176 000 (Тридцать семь миллионов сто семьдесят шесть тысяч) руб.	
Результаты оценки <u>сооружений</u>, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:		
Затратный	Доходный	Сравнительный
50 108 000	не применялся	не применялся
Результаты оценки <u>движимого имущества</u>, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:		
Затратный	Доходный	Сравнительный
не применялся	не применялся	15 031 000
Итоговая величина стоимости:	102 315 000 (Сто два миллиона триста пятнадцать тысяч) руб.	

Заключение:

Отчет не соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных Стандартов оценки. Методические основы определения стоимости не изложены в Отчете.

Не все объекты оценки описаны и идентифицированы.

Расчет стоимости объекта оценки выполнен не в полном соответствии с методическими основами определения стоимости. Принятые Оценщиком предположения не всегда обоснованы.

Приведенная в Отчете информация не соответствует критериям достаточности и достоверности.

Отчет допускает неоднозначное толкование и может вводить в заблуждение.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, не может быть подтверждена и считаться достоверной.

Решение Экспертного совета:

Не рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения).

ОСНОВАНИЕ:

Протокол заседания Президиума Экспертного совета № 04/09 от 16.12.2009г.

Председатель Экспертного совета: _____/И. Б. Кадушкин/

Секретарь: _____/Ю. А. Мищенкова/

Исполнительный директор: _____/С.А. Лебедева/

ЭТАПЫ КОНТРОЛЯ

1) Требования законодательства к договору на оценку и соответствие отчета договору

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям договора об оценке, а также соответствие договора на оценку требованиям законодательства.

Комментарии:

Договор на проведение оценки к экспертизе не представлен.

2) Требования закона и стандартов

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства РФ к содержанию отчета об оценке, а также требованиям использованных Оценщиком стандартов оценки.

1	ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ		
1.1	Указана дата составления отчета	Ст. 11 135-ФЗ	ДА (см. комментарии к разделу 1)
1.2	Указан порядковый номер отчета	Ст. 11 135-ФЗ	ДА
1.3	Указано основание для проведения оценки	Ст. 11 135-ФЗ	ДА
1.4	Отчет не допускает неоднозначного толкования	Ст. 11 135-ФЗ	НЕТ
1.5	Отчет не вводит в заблуждение	Ст. 11 135-ФЗ	НЕТ
1.6	Отчет пронумерован постранично	Ст. 11 135-ФЗ, п. 6 ФСО №3	ДА
1.7	Отчет прошит	Ст. 11 135-ФЗ, п. 6 ФСО №3	На экспертизу представлена не прошитая копия отчета об оценке
1.8	Отчет подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку	Ст. 11 135-ФЗ, п. 6 ФСО №3	ДА
1.9	Отчет скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	Ст. 11 135-ФЗ, п. 6 ФСО №3	ДА
1.10	Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости)	п. 4 ФСО №3	НЕТ
1.11	Указан перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ	ДА
1.12	Отчет отвечает специальным требованиям законодательства Российской Федерации (при оценке отдельных видов объектов оценки)	Ст. 11 135-ФЗ, п. 7 ФСО №3	Не требуется
2	ТРЕБОВАНИЯ К РАЗДЕЛАМ ОТЧЕТА	п. 8 ФСО №3	
2.1	а) Основные факты и выводы	п. 8 ФСО №3	
2.1.1	Содержится общая информация, идентифицирующая объект оценки	п. 8 ФСО №3	ДА
2.1.2	Содержится результат оценки, полученный при применении затратного подхода	п. 8 ФСО №3	ДА (см. комментарии к разделу 2)
2.1.3	Содержится результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	п. 8 ФСО №3	ДА (см. комментарии к разделу 2)
2.1.4	Содержится результат оценки, полученный при применении доходного подхода	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.1.5	Определена итоговая величина стоимости объекта оценки, в том числе:	п. 8 ФСО №3	ДА
2.1.6	итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)	п. 27 ФСО №1	ДА
2.2	б) Задание на оценку	п. 8 ФСО №3	Раздел отсутствует
2.3	Сведения об оценщике		
	<i>Об оценщике, работающем на основании трудового договора</i>	п. 8 ФСО №3	
2.3.1	Указаны фамилия, имя, отчество оценщика	п. 8 ФСО №3	ДА
2.3.2	Указана информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	п. 8 ФСО №3	ДА

**НП СО «Северо-Западное общество оценщиков»
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ**

2.3.3	Указан номер документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	Частично (см. комментарии к разделу 2)
2.3.4	Указана дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	Частично (см. комментарии к разделу 2)
2.3.5	Указаны сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.3.6	Указан стаж работы в оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.3.7	Указано место нахождения оценщика	Ст. 11 135-ФЗ	НЕТ
2.3.8	Указана организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	Частично (см. комментарии к разделу 2)
2.3.9	Указано полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.3.10	Указан основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН) юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.3.11	Указана дата присвоения ОГРН юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.3.12	Указано место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.4	Сведения о заказчике		
	<i>О заказчике – юридическом лице:</i>		
2.4.1	Указана организационно-правовая форма, полное наименование, место нахождения	п. 8 ФСО №3	ДА (полное наименование не указано)
2.4.2	Указан ОГРН	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.4.3	Указана дата присвоения ОГРН	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.5	Другие лица		
2.5.1	Приведена информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3, п. 19 ФСО №1	Не привлекались
2.5.2	Обоснована необходимость привлечения специалистов, экспертов (если таковые привлекались)	п. 19 ФСО №1	Не требуется
2.6	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	п. 8 ФСО №3	
2.6.1	Изложены все предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	п. 8 ФСО №3	ДА
2.6.2	указаны ограничения и пределы применения полученного результата	Ст. 11 135-ФЗ	ДА
2.7	Применяемые стандарты оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	
2.7.1	Приведена информация о федеральных стандартах оценки	п. 8 ФСО №3	ДА
2.7.2	Приведена информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3	ДА
2.7.3	Указаны стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ	ДА
2.7.4	Обосновано использование стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости	Ст. 11 135-ФЗ	ДА
2.8	Описание объекта оценки		
2.8.1	Точно указан объект оценки	Ст. 11 135-ФЗ	Частично (см. комментарии к разделу 3)
2.8.2	Приведены качественные и количественные характеристики объекта оценки	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.8.3	Приведены ссылки на документы, устанавливающие качественные характеристики объекта оценки	п. 8 ФСО №3	ДА
2.8.4	В том числе имеются сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	п. 8 ФСО №3	ДА
2.8.5	Приведены количественные и качественные характеристики <i>элементов</i> , входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.8.6	Имеется информация об износе и устареваниях объекта оценки	п. 8 ФСО №3	Частично (см. комментарии к разделу 5)
2.8.7	Имеется информация о текущем использовании объекта	п. 8 ФСО №3	ДА

Экспертное заключение

**НП СО «Северо-Западное общество оценщиков»
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ**

	оценки		
2.8.8	Указаны реквизиты юридического лица – собственника объекта оценки (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	Ст. 11 135-ФЗ	НЕТ
2.8.9	Указана балансовая стоимость объекта оценки (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	Ст. 11 135-ФЗ	ДА
2.8.10	Приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ	ДА
2.8.11	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.9	Анализ рынка объекта оценки		(см. комментарии к разделу 2)
2.9.1	Имеется анализ рынка объекта оценки	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.9.2	Имеется анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.9.3	Приведена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.9.4	Обоснованы значения или диапазоны значений ценообразующих факторов	п. 8 ФСО №3	НЕТ
2.10	Описание процесса оценки объекта оценки		
2.10.1	Описана последовательность определения стоимости объекта оценки, позволяющая пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки	п. 13 ФСО №3	НЕТ (см. комментарии к разделу 4)
2.10.2	Описано применение затратного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения затратного подхода к оценке	п. 8 ФСО №3	ДА
2.10.3	Обоснован выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	п. 14 ФСО №3	НЕТ
2.10.4	Приведены расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	п. 15 ФСО №3	Не полностью (см. комментарии к разделу 5)
2.10.5	Описано применение сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения сравнительного подхода к оценке	п. 8 ФСО №3	ДА (см. комментарии к разделу 4)
2.10.6	Обоснован выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	п. 14 ФСО №3	НЕТ
2.10.7	Приведены расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	п. 15 ФСО №3	Не полностью (см. комментарии к разделу 5)
2.10.8	Описано применение доходного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения доходного подхода к оценке	п. 8 ФСО №3	ДА (см. комментарии к разделу 4)
2.10.9	Обоснован выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	п. 14 ФСО №3	НЕТ
2.10.10	Приведены расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	п. 15 ФСО №3	Не полностью (см. комментарии к разделу 5)
2.10.11	Могут содержаться иные сведения, являющиеся по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ	ДА
2.11	Согласование результатов		
2.11.1	Описана процедура соответствующего согласования	п. 8 ФСО №3	ДА (для части объектов оценки не требуется)
2.11.2	Обоснован выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных	п. 8 ФСО №3	ДА (для части объектов оценки не требу-

**НП СО «Северо-Западное общество оценщиков»
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ**

	подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода		ется)
2.12	Приложение к отчету		
2.12.1	Имеются копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки	п. 9 ФСО№3	Частично (см. комментарии к разделу 3)
2.12.2	Имеются копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные характеристики объекта оценки	п. 9 ФСО№3	Частично (см. комментарии к разделу 3)
2.12.3	Имеются копии правоустанавливающих и подтверждающих документов	п. 9 ФСО№3	Частично
2.12.4	Имеются копии документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)	п. 9 ФСО№3	Частично
3	ТРЕБОВАНИЯ К ИНФОРМАЦИИ		
3.1	Изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности)	п. 4 ФСО №3	НЕТ
3.2	Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованию достаточности	п. 19 ФСО №1	НЕТ
3.3	Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованию достоверности	п. 19 ФСО №1	НЕ всегда (см. комментарии к разделу 6)
3.4	Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписана уполномоченным на то лицом	п. 11 ФСО№3	Не требуется
3.5	Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), заверена в установленном порядке	п. 11 ФСО№3	Не требуется
3.6	Имеется указание на то, что Заказчик не предоставил информации, которая существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки (если такое произошло)	Ст. 14 135-ФЗ	НЕТ (см. комментарии к разделу 6)
3.7	Не использована информация о событиях, произошедших после даты оценки	п. 19 ФСО №1	ДА
3.8	Имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо наличие приложенных копий материалов и распечаток	п. 10 ФСО№3	НЕТ
3.9	Описаны условия, при которых характеристики, значение которых оцениваются с помощью экспертного суждения оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), могут достигать тех или иных значений (если таковые имеются)	п. 19 ФСО №1	НЕТ (см. комментарии к разделу 6)
3.10	Проведен анализ информации, существенной для величины определяемой стоимости, полученной при использовании экспертного мнения, на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка (если такая имеется)	п. 12 ФСО№3	НЕ требуется
3.11	Не содержится информации, не используемой при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.	п. 4 ФСО №3	Не содержится

Комментарии:

- п. 1.1 Дата составления Отчета на титульном листе (14.07.2009 г.) не совпадает с датой составления Отчета, указанной гл.1 «Основные факты и выводы» 13.07.2009 г.);

- п. 2.1.2-3 В рамках расчета рыночной стоимости недвижимости применялся затратный и сравнительный подходы; в рамках расчета рыночной стоимости сооружений применялся затратный подход; в рамках расчета рыночной стоимости движимого имущества применялся сравнительный подход;

- п. 2.3.3-4 Не указаны данные о повышении квалификации, хотя в Приложении имеется копия Свидетельства о повышении квалификации;
- п. 2.3.8 Нет прямых указаний в тексте Отчета на то, что Загадский Виктор Иванович (Оценщик) заключил трудовой договор именно с ООО «Севзапоценка»;
- п. 2.9 Раздел «Анализ рынка объекта оценки» отсутствует;
- структура отчета не соответствует требованиям ФСО.

Вывод: Отчет не соответствует требованиям Федерального закона об оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.

3) Характеристика объекта оценки.

Цель: определить насколько полно, точно и однозначно описаны и идентифицированы в Отчете объекты оценки, а также отражены и указаны основные стоимостные характеристики и факторы объекта оценки, используемые в расчетах его стоимости.

Комментарии:

- В Приложении имеются копии Свидетельств о государственной регистрации права и Технических паспортов на объекты недвижимости (здания), иная информация о них в тексте Отчета отсутствует. Описание сооружений и движимого имущества ограничивается бухгалтерской справкой о наименовании основного средства, его балансовой и остаточной стоимости, в большинстве случаев не приведены основные количественные и качественные характеристики этих объектов;
- В отчете определяется право собственности на все объекты оценки. Согласно свидетельствам о государственной регистрации права МУПП «ИТС» принадлежит право хозяйственного ведения на объекты, на которые данные свидетельства выданы. В отчете не указан собственник этих объектов оценки;
- В отчете отсутствуют количественные и качественные характеристики оцениваемых земельных участков;
- В табл. 5.10 указана площадь оцениваемого земельного участка в размере 4683 кв.м., а в дальнейших расчетах (табл. 5.11) фигурирует 5 площадей земельных участков для каждого из адресов расположения котельной и промышленного здания, в сумме составляющих 3306,4 кв.м. Площадь земельного участка для главного корпуса центральной котельной в табл. 5.11 указана в размере 2018,5 кв. м, в табл. 5.7 в расчетах главного корпуса центральной котельной сравнительным подходом приведена площадь земельного участка 17185 кв. м;
- В расчете стоимости недвижимости затратным и сравнительным подходами разнятся данные о площадях объектов, приведенные в правоустанавливающих документах и расчетных таблицах (*По Свидетельству о государственной регистрации права на объект по адресу: г. Ивангород, ул. Пионерская, дом 6 общая площадь составляет 449,8 кв.м; в расчетах используется 800 кв.м*).

Вывод: Объекты оценки не описаны, не приведены стоимостные характеристики и факторы объекта оценки.

4) Методические основы определения стоимости.

Цель: определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки (или отказ от их использования).

Комментарии:

- Последовательность определения стоимости объекта оценки, позволяющая пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оце-

ночной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки в качестве отдельного раздела Отчета отсутствует. Имеется разрозненная информация о последовательности определения стоимости в разделах, относящихся непосредственно к процессу расчета стоимости в рамках какого-либо подхода;

- Отказ от доходного подхода в отношении зданий котельных (на стр. 20 опечатка, указано, что использование затратного подхода для оценке котельных невозможно) обоснован, но не приведено обоснование отказа от этого подхода для промышленного здания (ул. Пионерская, 6). Кроме того, не приведено обоснование отказа от сравнительного подхода в отношении промышленного здания (ул. Пионерская, 6);

- Основания для применения сравнительного подхода для оценки инфраструктурных объектов, котельных не приведены. Кроме того, в качестве аналогов подобраны не здания котельных, а производственно-складские объекты;

- Методически не верен расчет стоимости котельных на основе сравнения их с главным корпусом центральной котельной. Сравнение, когда в качестве аналога выступает единственный объект, стоимость которого в свою очередь была рассчитана, не корректно;

- Согласно ФСО определены понятия физического износа и функционального и экономического устареваний. Оценщик оперирует следующими понятиями, не соответствующими Федеральным Стандартам: функциональный и внешний износы.

Вывод: Методические основы определения стоимости в Отчете отсутствуют.

5) Применение методов оценки и проведение расчетов.

Цель: определить соответствие выполненного в Отчете расчета стоимости объекта оценки приведенным в отчете методическим основам определения стоимости, обоснованность принятых Оценщиком ключевых допущений и предположений, проверить полноту и правильность порядка расчета, обоснование и вывод итогового результата стоимости объекта оценки.

Комментарии:

- В ходе применения в отчете метода анализа иерархий для определения значимости каждого из факторов сравнение этих факторов между собой проведено без всяких объяснений и обоснований. Выбор самих факторов не обоснован;

- Корректировка на уторговывание и на время сделки не обоснованы;

- При расчете стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом используются аналоги за март 2007 – февраль 2008 года. Указанное временное расхождение между датой оценки и датой предложения аналогов рассчитано не верно, расчет корректировки не обоснован. Это же замечание относится и к расчету стоимости земельного участка методом сравнения продаж;

- Все остальные поправки и корректировки выполнены не верно (стр. 28). Полученные веса факторов показывают влияние каждого из них в формировании стоимости, но не определяют количественное значение корректировки объектов сравнения по отношению к объекту оценки. Не показан расчет рейтинга аналогов. Эти же замечания относятся и к расчету стоимости земельного участка методом сравнения продаж;

- Цены аналогов в сравнительном подходе, при расчете земельного участка в затратном подходе, полная восстановительная стоимость (табл. 6.1) приведены без указания, включен НДС или нет;

- Отсутствует расчет стоимости затратным подходом литеры Г (г. Ивангород, ул. Лесная, дом 13).;

- Расчет прибыли предпринимателя не производился, а величина ее не обоснована;

- Применяемые поправки и коэффициенты при расчете стоимости зданий по сборникам УПВС не описаны;
- В расчете ценообразующих факторов методом иерархий индекс согласованности экспертных оценок имеет отрицательное значение (стр. 29), этого не может быть по методологии, т.е. имеет место ошибка в расчетах;
- Стоимость «Теплотрассы», рассчитанная в приведенной в Приложении локальной смете, не отражает полную стоимость строительства, так как не включает такие разделы, как технический, авторский надзор, проектно-изыскательские работы, благоустройство и озеленение. Примененные в смете поправки и коэффициенты не описаны, не обоснованы. Из текста Отчета невозможно понять, охватывает ли приведенный сметный расчет все оцениваемые теплотрассы. Кроме того, сметная стоимость включила в себя объекты №44-52 (табл.5.13), в отчете нет объяснения, каким образом в смете были учтены стоимости этих объектов;
- 100% и близкий к нему фактический физический износ для объекта означает невозможность его дальнейшей эксплуатации. Оценщик применяет бухгалтерскую амортизацию в размере 100% как физический износ действующих объектов (теплотрасс), чем вводит читателей отчета в заблуждение относительно стоимости этих объектов;
- Рыночная стоимость иных сооружений принимается равной остаточной стоимости согласно допущениям, изложенным в отчете. В работе отсутствует раздел отчета, задание на оценку, поэтому возможность проверить данное допущение на соответствие заданию не представляется возможным. Кроме того, позиции №№56,59,60,61 табл. 5.13 не равны остаточной балансовой стоимости;
- В отчете не приведена дата, на которую определена остаточная стоимость и амортизация, поэтому невозможно проверить их на соответствие дате оценки и, как следствие, определить корректность их значений на дату оценки;
- Из расчета стоимости объектов движимого имущества невозможно понять, каким образом получена полная восстановительная стоимость (стоимость замещения). Указание на то, что использовался сравнительный подход на основании «достаточного количества предложений новых аналогов», не находит подтверждения в тексте Отчета.
- Отчет написан небрежно, с орфографическими ошибками и несогласованностями.

Вывод: Выполненный в Отчете расчет стоимости объектов оценки не соответствует методическим основам определения стоимости. Не обоснована значительная часть использованных предположений, факторов и характеристик, коэффициентов и поправок. Не всегда полностью приведен и описан порядок расчетов. Проверить правильность порядка расчетов представляется не во всех случаях, что может вводить в заблуждение. Отчет допускает неоднозначное толкование. Рыночная стоимость не может считаться достоверно рассчитанной.

6) Исходные данные и информация.

Цель: определить наличие источников исходных данных и информации, использованных в Отчете, их достаточность¹ и достоверность².

¹ Информация считается достаточной (ФСО №1), если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

² Информация считается достоверной (ФСО №1), если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Комментарии:

- В особых допущениях при введении допущения о принятии рыночной стоимости «Иных сооружений» по остаточной стоимости не сделано указание на то, что непредоставление информации по этим объектам существенным образом влияет на достоверность оценки объектов оценки;
- Отсутствует анализ по основным ценообразующим факторам;
- Отсутствуют социально-экономические обзоры РФ, региона, нет анализа рынков оцениваемых объектов;
- Приведенные источники информации по объектам-аналогам в сравнительном и затратном подходах, а также при определении полной восстановительной стоимости (стоимости замещения) не позволяют установить авторство данной информации (приложенных распечаток предложений нет).

Вывод: Источники исходных данных и информации практически отсутствуют. Информация, использованная в отчете, не соответствует критериям достаточности и достоверности.

Используемые материалы:

Документы, представленные заказчиком экспертизы: отчет № 591/09 от 14.07.2009г. об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества МУПП «Ивангородские тепловые сети», расположенного по адресу: Ленинградская область, улица Гагарина, дом 24.

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки №1, 2, 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254, 255, 256.
- «Положение об Экспертном Совете Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Северо-Западное общество оценщиков» утверждено в новой редакции решением Правления 07 июля 2009 г.