

Оглавление

I. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ.....	3
III. ИНФОРМАЦИЯ О РЕЦЕНЗЕНТЕ.....	4
IV. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТА.....	6
V. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	7
VI. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	3
Анализ исследования эксперта по вопросу 1	3
Выводы по исследованию по вопросу 1.....	9
VI. ВЫВОДЫ	9
Приложение. Документы, подтверждающие квалификацию рецензента.....	10

VI. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Анализ исследования эксперта по вопросу 1

Вопрос 1: - определить стоимость чистых активов ООО «XXX» по состоянию на 31.12.2016, с учетом рыночной стоимости следующего недвижимого имущества (без учета НДС):

* нежилое здание с кадастровым номером: кк:кк:ккккк:205, по адресу: г. Красноярск, площадью 2385,7 кв.м.

1. На стр. 20 заключения, при описании корректировки на площадь, эксперты указывают что Корректировка определена на основании **официального** издания «Справочник оценщика недвижимости-2016. Земельные участки» 113с. Табл. 3.3 и применена к аналогу №2 в размере 1,25, а на странице 50 заключения приводит фотографии указанных таблиц.

Однако указанные фотографии соответствуют «Справочник оценщика недвижимости-2014. Земельные участки», а не справочнику 2016 года, как утверждает эксперт.

Аналогичная ситуация со всеми примененными корректировками: скидкой на торг и передаваемыми правами, они так же относятся к справочнику 2014 года.

В «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Земельные участки» таблицы с корректировками имеют совершенно другую нумерацию, расположены на других страницах, содержат другую классификацию и значения, и имеют следующий вид:

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28	
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19	
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05	
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00	

Таблица 55

Земельные участки под МЖС						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23	
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15	
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04	
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00	

Матрицы коэффициентов

Таблица 43

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,34
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,14
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Таблица 44

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,17	1,31
	долгосрочная аренда	0,86	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,89	1

Таблица 45

цены земельных участков сельскохозяйственного назначения		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,15	1,28
	долгосрочная аренда	0,87	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1

Таблица 46

цены земельных участков под МЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,14	1,23
	долгосрочная аренда	0,88	1	1,08
	краткосрочная аренда	0,81	0,92	1

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Таким образом, скидка на торг составляет 10,2% а не 9%, поправочный коэффициент на передаваемые права не 0,75, а 0,74, поправка на масштаб не 1,25, а 1,14.

Таким образом, нарушена **ст. 8 Закона 73-ФЗ**, а заключение экспертов содержит **недостоверную** информацию.

2. Применение экспертами корректировочных коэффициентов нерелевантных дате оценки лишает дальнейшую проверку оценки земельного участка всякого смысла.

3. При расчете стоимости здания, на стр. 23 Заключения эксперты указывают, что в качестве корректировки на торг принято **среднее значение для активного рынка 17%** и

ссылаются на табл. 27 «Справочника оценщика недвижимости-2016, т.2. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под. Ред. Л.А. Лейфера.

Однако, среднее значение скидки на торг по данным этого справочника составляет 12%, применение максимальной же скидки 17%, по верхней границе расширенного интервала допускается только при наличии латентных факторов, которые не учитываются, но оказывают влияние на стоимость¹.

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок	Доверительный интервал	
	Среднее		
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок	Расширенный интервал	
	Среднее		
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	10%	6%	14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

158

159

Таким образом, нарушена **ст. 8 Закона 73-ФЗ**, в части обоснованности, а заключение экспертов содержит **недостоверную** информацию.

4. На стр. 24 Заключение эксперты вычитают из стоимости единых объектов недвижимости стоимость земельных участков, при этом определяют ее путем умножения удельной стоимости полученной в табл. 12 заключения. Однако не учитывают фактор масштаба земельных участков объектов аналогов, которые отличаются от 2 до 4 раз от оцененного. Таким образом эксперты противоречат сами себе, указывая площадь земельного участка как ценообразующий фактор при расчете его стоимости и игнорируя его при исключении стоимости земли из объектов-аналогов.

Таким образом, нарушена **ст. 8 Закона 73-ФЗ**, в части обоснованности, всесторонности и научности исследования.

5. Объект исследования представляет собой здание площадью 2385 кв.м., в т.ч. 287,8 служебно-подсобная, 1003кв.м. – учрежденческая площадь, 1 094 кв.м. – складская (округленно 50% от общей). Для расчета рыночной стоимости здания эксперты отобрали 3 аналога в первых двух из которых отсутствуют административно-офисные помещения, а третий представляет собой комплекс зданий, в котором из 9 130 кв.м общей площади, только 600 кв.м. – офисные помещения, т.е. меньше 10%. Т. е. эксперты фактически приравнивали стоимость административных помещений к складским, что противоречит данным справочника оценщика недвижимости, на который они активно ссылаются, но при этом игнорируют наличие такого ценообразующего фактора, который

¹ Стр 22-25 «Справочника оценщика недвижимости-2016, т.1 ч.1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под. Ред. Л.А. Лейфера

довольно подробно описан на страницах 242-243 «Справочника оценщика недвижимости-2016, т.1 ч.2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под. Ред. Л.А. Лейфера.

Согласно данным этого справочника Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса составляет 1,54.

Таким образом, неприменение данной корректировки к учрежденческой площади занижает стоимость всего здания на 27%.

Таким образом, нарушена **ст. 8 Закона 73-ФЗ**, в части обоснованности, всесторонности и научности исследования.

6. При расчете стоимости здания доходным подходом, на стр. 29 заключения, эксперты вычитают долю земельного участка, полученную в сравнительном подходе. Однако Доходный подход основан на принципах ожидаемой доходности и пропорции отдачи от земли и здания могут быть совершенно иными. Вопрос стоимости земельного участка в доходном подходе экспертами не рассматривался, при этом согласно справочникам Лейфера коэффициенты капитализации единого объекта недвижимости и земельных участков под индустриальную застройку имеют разное значение 12,1% и 14,2% соответственно.

Таким образом, нарушена **ст. 8 Закона 73-ФЗ**, в части обоснованности, всесторонности и научности исследования.

7. На стр. 25 Заключения эксперты приводят выдержку из п.23в, ФСО-7: «метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, **которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;**»

При этом используют при расчете стоимости (стр. 29) здания не рыночные данные о ставке капитализации, а данные из справочников – 12,1% (стр.27).

Таким образом, нарушена **ст. 8 Закона 73-ФЗ**, в части обоснованности и **п.23в, ФСО-**

8. При расчете стоимости здания доходным подходом на стр. 29 использование коэффициента загрузки помещений необоснованно, т.к. здание сдано в аренду целиком на длительный срок и эксперты исходят из умозрительных допущений о расторжении договора аренды и последующей сдаче здания по частям, а не из фактических обстоятельств. При этом никак не анализируется целесообразность и возможность расторжения договоров и заключения новых, отсутствуют расчеты подтверждающие, что такое решение наиболее эффективно.

Таким образом, нарушена **ст. 8 Закона 73-ФЗ**, в части обоснованности, всесторонности и научности исследования.

9. При согласовании «результатов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества» эксперты указывают «Так как в отношении объекта экспертизы субъекты исследования являются источниками основного дохода, то каждому подходу присвоен вес в размере 50%».

Если перефразировать, то получается следующая конструкция: «Так как в отношении здания эксперты являются источниками дохода, то каждому подходу присвоен вес в размере 50%».

Конструирование псевдонаучных формулировок с использованием бессмысленного набора слов не может являться обоснованием для присвоения весов подходам и тем более не свидетельствует об их равноценности.

Таким образом, нарушена **ст. 8 Закона 73-ФЗ**, в части обоснованности, всесторонности и научности исследования.

Выводы по исследованию по вопросу 1

При расчете сравнительным подходом земельного участка эксперты подменили корректировки 2016 года на 2014 год, что привело к искажению стоимости. Впоследствии это повлияло на расчет стоимости здания как в сравнительном, так и в доходном подходе.

В сравнительном подходе эксперты не учли соотношение офисных площадей и складских, в итоге стоимость административных площадей приравнена к складским, что существенно занизило стоимость здания.

В доходном подходе не обоснованы ставки капитализации, применение коэффициента загрузки, вычтен из стоимости земельный участок по неверной стоимости.

VI. ВЫВОДЫ

При подготовке Заключения эксперта № по делу №А33- от 12.07.2021г. эксперты ХХХ и УУУ допустили многочисленные нарушения статьи 8, Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" в части обоснованности, всесторонности и достоверности.

Расчеты произведены неверно, заключение имеет ярко выраженный уклон в сторону занижения стоимости не менее чем на 25% и не отвечает критериям обоснованности, всесторонности и достоверности. Более точно о величине отклонения можно сказать только проведя повторное полноценное исследование.

Рецензент

Д.В. Смолянинов