

Протокол

заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке на тему: «Стратегия развития оценочной деятельности и качество оспаривания кадастровой стоимости в Санкт-Петербурге»

9 июля 2019г., вторник

Начало заседания - 16:00, окончание -18:00

Место проведения: г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5, ком. 104.

1. **Председатель СПб НМСО** – Козин Петр Александрович
2. **Заместитель председателя СПб НМСО** – Кузнецов Дмитрий Дмитриевич

Члены СПб НМСО:

3. Береснев Сергей Савельевич
4. Бойко Андрей Юрьевич
5. Вовк Антон Сергеевич
6. Дмитриев Сергей Юрьевич
7. Консетова Вера Витальевна
8. Ласкин Михаил Борисович
9. Локтионов Александр Никитович
10. Марковец Екатерина Николаевна
11. Михайлов Александр Игоревич
12. Мягков Владислав Николаевич
13. Онищенко Наталья Ивановна
14. Цымбалов Василий Васильевич
15. Щукин Алексей Евгеньевич

Приглашенные:

Кривошея Владимир Андреевич – председатель Экспертного совета Ассоциации оценщиков «СПО»

Луняк Алексей Николаевич – директор Ассоциации оценщиков «СПО»

Ольшанникова Ирина Сергеевна - заместитель генерального директора по стратегическому и региональному развитию АО «Российский аукционный дом»

Политова Евгения Станиславовна – председатель Совета Ассоциации оценщиков «СПО»

Скуратова Татьяна Алексеевна - начальник управления по работе с заявителями СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

В заседании принимали участие члены СПб НМСО и приглашенные: Козин Петр Александрович; Кузнецов Дмитрий Дмитриевич; Вовк Антон Сергеевич (онлайн); Бойко Андрей Юрьевич; Локтионов Александр Никитович; Мягков Владислав Николаевич; Онищенко Наталья Ивановна; Цымбалов Василий Васильевич; Кривошея Владимир Андреевич; Луняк Алексей Николаевич; Политова Евгения Станиславовна; Скуратова Татьяна Алексеевна + 21 в отдельном списке + 10 человек участие Онлайн

ПОВЕСТКА ДНЯ С
РЕГЛАМЕНТОМ РАБОТЫ:

№ п/п	Вопросы повестки дня	Регламент	Доклады
1	Вопросы стратегии развития ОД от Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»	16.00–16.30	А.Н.Луняк
2	Текущее состояние проблемы оценки для проведения торгов на примере АО «Российский Аукционный Дом»	16.30-16.50	В.А.Кривошея
3	Анализ основных недостатков отчетов об оценке для оспаривания КС в Санкт-Петербурге	16.50-17.10	Т.А.Скуратова
4	Причины существенного расхождения рыночной и кадастровой стоимости ЗУ и ОКС	17.10-17.30	Д.Д. Кузнецов
5	Выступления	17.30–18.00	Члены СПБНМСО и приглашенные

По первому вопросу повестки решили:

1) Поддержать разработку стратегии развития ОД от Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», ряд элементов которой был изложен в докладе А.Н. Луняка.

2) Рекомендовать учесть при разработке стратегии развития оценочной деятельности следующие предложения:

Срочные задачи (реализация в течение 2019-2020 года):

А) По защите интересов потребителей оценки и оценщиков

• Разработать систему оценки качества результатов оценочных работ на основе анализа лучших практик оценки, ГКО и судебной экспертизы. (Оценка – не услуга, а исследовательская работа. Организовать проведение конкурсов на основе соотношения «Цена – Качество».

• Систему цитирования в отчетах об оценке выполнять, как в научных публикациях.

• Организовать в СРОО с разрешения Заказчиков публикацию отчетов об оценке, выполненных в обязательных случаях проведения оценки в рамках 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

• Во внутренних документах СРОО рекомендовать передачу потребителям оценки исходного расчетного файла (модели стоимости) в соответствующем табличном редакторе.

- Включить в ФСО справедливую стоимость как базу оценки. Рыночная стоимость должна являться частным случаем справедливой стоимости. Добиваться открытости по ценам сделок и другой рыночной информации. Размещать в публичном доступе все основные данные Росстата, Росреестра. Подготовить другие предложения, направленные на информационную поддержку оценщиков.

- До момента разработки операционных национальных стандартов, принять МСО как операционные стандарты, которые будут носить рекомендательный характер в РФ.

- Ввести обязательность указания авторства методических разработок и обязательность общественного обсуждения всех методических разработок (указаний, рекомендаций, стандартов), утверждаемых в СРОО, Союзе СРОО и (желательно) в Минэкономразвития РФ.

- Ограничить пребывание руководителей на выборных должностях в СРОО и Союзе СРОО двумя сроками.

Б) По разработке достоверных и адекватных моделей стоимости

- Рекомендовать определение обоснованного интервала стоимости объектов во всех отчетах об оценке. При этом в качестве итоговой величины стоимости вначале может быть обоснован закрытый интервал значений стоимости, а затем - конкретное число из этого интервала.

- Ввести понятие справедливой стоимости в сделках с участием государственного и муниципального имущества и в государственной кадастровой оценке.

- Ввести в ФСО требование по исследованию качества моделей стоимости в отчетах об оценке, в т.ч. анализу чувствительности стоимости к основным ценообразующим факторам.

- Принять в ФСО классификацию замечаний к отчетам об оценке: ошибки, спорные решения, запрещенные замечания. Отчеты об оценке проверять на безошибочность и достоверность расчетов путем воспроизведения результатов расчетов, в т.ч. определять влияние ошибок на результат оценки. Ввести в практику экспертизы отчетов об оценке механизм расчетов и контроля обоснованных границ интервалов значений стоимости. Проверку итоговой величины стоимости в отчетах об оценке проводить построением обоснованных интервалов значений стоимости на базе выполнения альтернативных расчетов.

- Ввести в практику рекомендации по ограничению объема отчетов об оценке, в т.ч. уточнить перечень и наполнение разделов.

Задачи на перспективу (до 2022г):

А) По защите интересов потребителей оценки и оценщиков

- Ввести добровольный общероссийский рейтинг оценщиков, экспертов и оценочных компаний на базе единых критериев. Сформировать критерии квалификации оценщиков и рейтингов оценочных компаний как суммы рейтингов оценщиков. В реестре оценщиков указывать все отчеты, все экспертизы и все публикации оценщиков.

- Добиваться доступа оценщиков и экспертов к содержанию заключений судебных экспертов по определению стоимости с целью учета и развития судебной оценочной практики.

- Развивать частную практику оценки и рецензий. Предусмотреть снижение затрат потребителей оценки и рецензии отчетов об оценке по прямому договору с заказчиком.

- Развивать систему саморегулирования в интересах профессиональной оценочной деятельности, добиться реальной независимости оценщиков и отменить «оценочное рабство» путем введения в законодательство РФ нормы для возможного открепления компенсационного взноса в одних СРОО и перевода его в другие, куда планирует возможный переход оценщик.

Б) По разработке достоверных и адекватных моделей стоимости

- Изменить в законодательстве РФ определение рыночной стоимости. Разработать новое поколение российских операционных оценочных стандартов на базе МСО, с учетом практики применения ФСО и стандартов СРОО.

По второму вопросу повестки дня решили:

- Принять информацию Кривошеи В.А. к сведению. Поддержать озабоченность Кривошеи В.А. низким качеством ряда отчетов об оценке. Основные предложения по повышению качества оценочных работ изложены в решении по первому вопросу.

По третьему и четвертому вопросу повестки дня решили:

А) Принять информацию Скуратовой Т.А. и Кузнецова Д.Д. к сведению.

Б) Внести следующие предложения по разрешению ряда проблем ГКО и оспаривания кадастровой стоимости объектов, сближению результатов индивидуальной оценки и ГКО:

1) В основе сближения результатов ГКО и индивидуальной оценки (ИО) лежит представление об оценке, как о моделировании, результатом которого и в том и в другом случае является модель стоимости и её описание. Сближение кадастровой стоимости (КС) и рыночной стоимости (РС) для одного и того же объекта оценки объективно очень важно для ГБУ, выполняющих ГКО, для потребителей оценки (собственников объектов), оценщиков и для общества в целом!

2) Процесс сближения КС и РС позволит учесть при ГКО объективные факторы, не учитываемые в настоящее время, в частности, при реализации затратного подхода (ЗП): А) результаты более точных сметных расчетов стоимости строительства объектов; Б) Результаты технической экспертизы объектов, свидетельствующие об их состоянии и механической безопасности. При этом факторы А и Б можно реализовать в ГКО через подачу деклараций.

3) Итоговая величина стоимости при ИО, в т.ч. при оспаривании КС, должна определяться в виде обоснованного интервала значений стоимости и

конкретного числа, находящегося внутри этого интервала. При этом результат ИО для оспаривания КС (итоговая величина рыночной стоимости в виде конкретного числа) должен быть обоснован и принят в отчете об оценке ближе к верхней границе интервала значений стоимости, а в отчете о ГКО – ближе к его нижней границе.

4) При экспертизе отчетов об оценке, в т.ч. предназначенных для оспаривания КС, стоимость объектов оценки должна проверяться на достоверность и адекватность.

Укрупненный алгоритм проверки стоимости объекта оценки на достоверность может состоять из:

- проверки отчета об оценке на отсутствие ошибок;
- воспроизведения расчетов рыночной стоимости по отчету об оценке снизу вверх: от итоговой величины стоимости к исходным данным и сопоставления полученного значения стоимости с результатом, приведенным в отчете об оценке;
- проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства в ОД.

Укрупненный алгоритм проверки стоимости объекта оценки на адекватность может состоять из:

- Выполнения проверяющим альтернативных расчетов и определения закрытого диапазона/интервала значений стоимости объекта оценки, внутри которого каждая точка, при соответствующем обосновании, может являться итоговой величиной стоимости объекта в виде конкретного числа:

- При реализации метода корректировок, а также метода построения зависимости цены от качества, диапазон/интервал значений стоимости объекта оценки формируется в границах минимального и максимального значений скорректированных цен объектов-аналогов.

- При реализации вероятностного метода диапазон/интервал значений стоимости формируется построением доверительных интервалов.

- В случае использования нескольких подходов и методов, диапазон/интервал итоговой величины стоимости определяется по правилам сужения его границ: значение нижней границы диапазона/интервала стоимости принимается максимальным из минимальных; значение верхней границы диапазона/интервала стоимости принимается минимальным из максимальных.

- Проверки, находится ли итоговая величина стоимости объекта оценки (в виде конкретного числа), рассчитанная в отчете об оценке, в границах закрытого диапазона/интервала значений стоимости.

5) Для оценки стоимости зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест в ГКО используется т.н. основная концепция оценки ЗП:

- $КС\ ОКС = ЗЗ / ЗВ + ПП - НИ$

6) Результаты оценки стоимости зданий, сооружений, ОНС, ЕНК, полученные с использованием основной концепции оценки ЗП, могут проверяться в ГКО по т.н. вспомогательной концепции оценки затратного подхода:

- $КС\ ОКС = РС\ ЕОН - РС\ ЗУ$

7) При ИО, как же как и при ГКО, объект капитального строительства (ОКС) оценивается с помощью методов затратного подхода (ЗП), земельный участок (ЗУ) – методов сравнительного подхода (СП). Если их сложить, то при ИО и при ГКО должно выполняться следующее равенство:

- $РС\ ЕОН = РС\ ЗУ\ (СП) + РС\ ОКС\ (ЗП) = КС\ ЗУ + КС\ ОКС$

8) Для проверки и подтверждения выполнения равенства:

- $РС\ ЕОН = КС\ ЗУ + КС\ ОКС$

- необходимо решить вопрос оспаривания в одном отчете об оценке КС ЗУ и КС зданий, сооружений, ОНС, ЕНК, относящихся к этому ЗУ.

12) В методических указаниях (МУ) по ГКО должны рекомендоваться принять следующие согласованные нормы: о невключении НДС в КС; о невключении стоимости земельной составляющей в КС помещений;

13) Все приложения к отчету о ГКО, в соответствии с требованиями законодательства, должны быть опубликованы и доступны на сайте Управления Росреестра.

14) При проведении ГКО и использовании методов ЗП для оценки КС зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, ЕНК, в первую очередь, должны рассматриваться и применяться бесплатные сметные нормативы, содержащиеся в Федеральном реестре сметных нормативов (ФРСН) Минстроя РФ.

Председатель СПб НМСО



П.А. Козин