



Сближение ГКО и индивидуальной оценки на базе справедливой стоимости

**Петр Александрович Козин,
Дмитрий Дмитриевич Кузнецов,
Дарья Анатольевна Нажиганова,
Ассоциация оценщиков «СПО», ООО «РМС-ОЦЕНКА»**

Москва, декабрь 2018

Для начала - три «кейса» по оспариванию ГКО в судах

1) ЗУ во Владивостоке. $S=260$ м². Решение суда по делу № 56-АПГ 15-9 от 29.04.2015 (4-я инстанция) в пользу истца было основано на судебной экспертизе, назначенной Верховным судом РФ.

2) ОКС в Саратове (ТРЦ $S=21\ 083$ м²). КС=297, РС1= 169, РС2=608. Чем больше оценок тем легче определить **интервал справедливой стоимости**. Причины расхождения: строительный индекс, функциональное и внешнее устаревание.

3) БЦ в центре СПб. (ОКС) (бывший цех завода «Измеритель»). Чем **больше методов**, тем **качественнее оценка!**



Вместо предисловия:

Озеров Е.С. Концептуальные основы нормативно-методического обеспечения оценочной деятельности.
Санкт-Петербург , 2014 год.

Ключевые моменты:

Реформирование СРОО и НСОД (отмена оценочного рабства).

Неценовые показатели для закупок.

Справедливая стоимость – «острая необходимость».

Моделирование поведения покупателя и продавца – квалиметрия.

Техника ИИА.

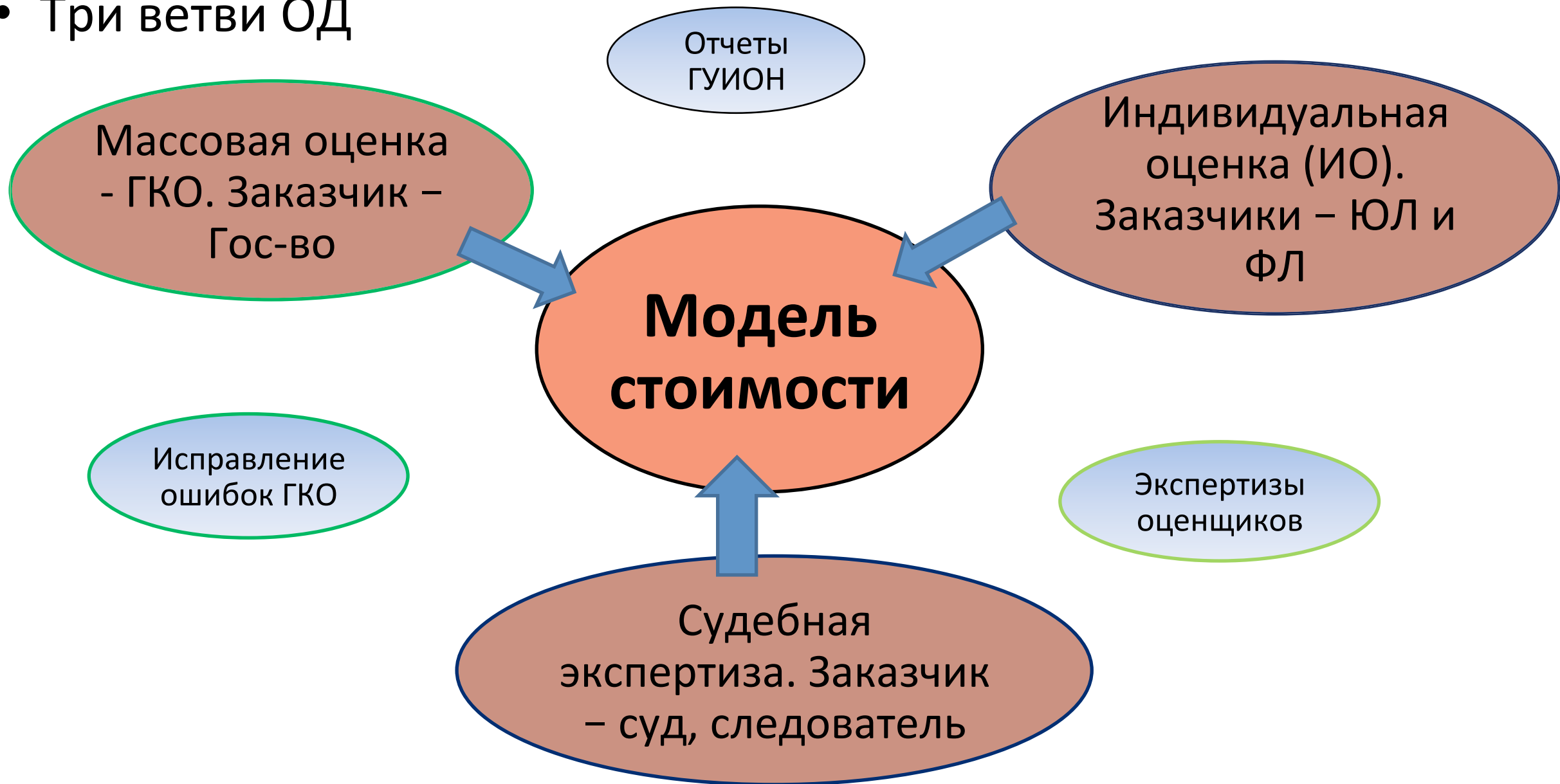
Стоимость человеческого капитала.

Групповая оценка.



Выступая на конференции в СПб 15 ноября 2018 президент Ассоциации МАКОНН проф. **Сергей Павлович Коростелев** заявил, что **главной целью ГКО** является не сбор налогов, а **эффективное управление недвижимостью и развитием региона**, учитывающее и общественную эффективность. Мы с этим суждением полностью согласны и можем от себя добавить, что **инструментом эффективного управления должна стать в России СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ**. Справедливая стоимость формируется судебной системой и другими инструментами при ключевой роли экспертов, способных выполнять всесторонние **исследования качества** (полезности) и **стоимости объектов** на базе современных достижений науки и практики.

- Три ветви ОД



В чем цель каждой из трех ветвей?

1. Предсказуемое **разрешение споров** о стоимости. **Достижение справедливой** стоимости. Как в суде, так и в досудебном порядке.
2. Повышение **качества принимаемых решений** предприятиями, гражданами и государственными органами (концепция для СПб) **по управлению имуществом**.
3. Соблюдение **общественных интересов** (социальная эффективность)
4. Снижение транзакционных **издержек**

Примеры:

- Приобретение квартир на первичном и вторичном рынке. Ориентир для покупателей и продавцов.
- Принятие решений о строительстве, реконструкции, кап. ремонте
- Получение кредитов (залог).
- Поддержка реального сектора экономики.

Политика на изоляцию ГКО и ИО

- 1) Оспаривание путем установления ГКО в размере РС **без анализа причин расхождения**
- 2) Исправление **ошибок в ГКО** с опорой только на **Метод указания по ГКО**
- 3) Результаты ГКО опираются исключительно на **статистические критерии качества**. Для индивидуальной оценки таких критериев нет
- 4) Судебная экспертиза затрудняется **отсутствием общепризнанных оценочных методик** (операциональных определений)
- 5) В судах одна из сторон возражает **против сравнительного анализа оценок** и **против использования судебных решений** в качестве аналогов.
- 6) **Исследование позиций сторон** – главное направление достижения **справедливости в ГКО!** По МСО 2017 – две инвестиционные стоимости.

Практика экспертизы ГКО и её оспаривания убеждает нас в том, что есть объективная основа для **сближения ГКО и ИО**

- 1) В основе сближения лежит представление об **оценке** как о **моделировании**. Результат ГКО и ИО – это **МОДЕЛЬ СТОИМОСТИ** и её описание.
- 2) Моделирование состоит из этапов:
 - А) Формулирование **цели**.
 - Б) Идентификация объекта. Формулирование **концепции** оценки.
 - В) Выбор **алгоритма**, который должен быть **ветвящимся** и включать расчет **интервала** стоимости.
 - Г) Поиск и подстановка исходных данных.
 - Д) Верификация модели. Анализ **чувствительности**. SWOT-анализ.

Факторы моделей стоимости для сближения ГКО и ИО

ГКО	ИО	Единая модель стоимости
Рыночная стоимость	РС или ЛС?	Справедливая стоимость
Текущее использование	НЭИ	Текущее использование
СП + ЗП для ОКС	СП+ДП+ЗП	СП + ЗП для ОКС
Аналоги из БД	Аналоги из интернета	Аналоги из БД
Регрессия	Кор. таблицы	Квалиметрия с расчетом весов
Факторы стоимости (ФС)	Величины сравнения (ВС)	ФС+ВС
КО-ИНВЕСТ	КО-ИНВЕСТ	Типовые проекты и рес. сметы
Отчет очень толстый	Отчет толстый (200 с.)	Отчет тонкий (20 с).
Поиск ошибок	Критика заказчика	Публичное обсуждение
Отчет открыт	Отчет закрыт	Отчет и Модель открыты

Пример: Влияние состояния зданий на ГКО помещений

Факторы стоимости при ГКО помещений в Санкт-Петербурге:

$C=F$ (местоположение, характеристики помещения)

Факторы местоположения:

- принадлежность ценовой зоне;
- влияние центра города;
- влияние магистралей.

Характеристики помещений:

- площадь помещения;
- функциональное использование;
- этаж расположения.

Такой набор факторов
стоимости не может
привести к построению
адекватной модели
стоимости!

Варианты решения по учету состояния здания:

Вариант 1 – качественная **оценка по 5-ти бальной** шкале

Проект	Состояние	Код
Дворец	После реставрации	5
Доходный дом элитный	Евроремонт	4
Дом Достоевского	Рабочее состояние	3
Лиговка	Требуется ТР	2
Новодел?	Требуется КР	1

Вариант 2 – **оценка** технического состояния по результатам обследования

Промежуточный вывод:

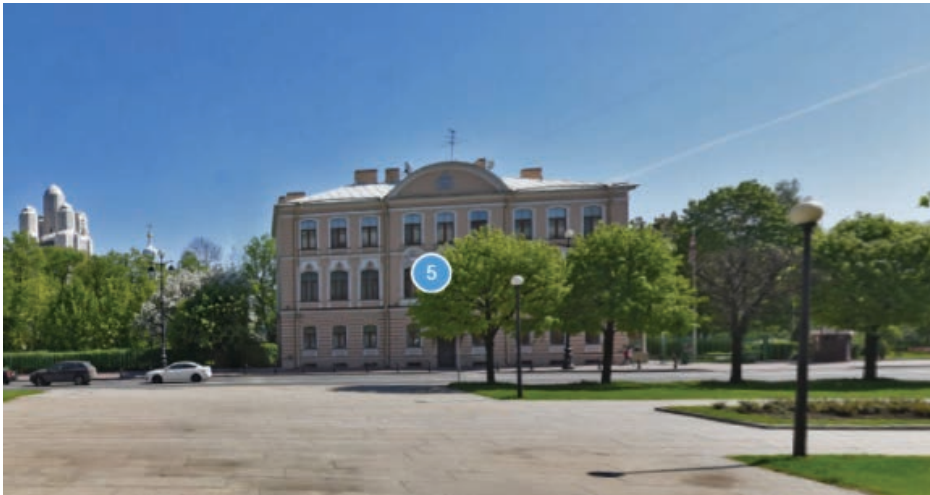
Качество (проект + состояние) **здания** влияет на **стоимость** и объясняет огромный диапазон цен предложения на **помещения** в центре СПб. Этот фактор необходимо **использовать** в любом «жанре» оценки.

Справка:

Банк России обязывает привлекать экспертов-смежников: технических экспертов и архитекторов.

Пример 1: Британское консульство – отдельно стоящее здание (ОКС)

2200м² + шикарный ЗУ 4900 м² по адресу: пр. Пролетарской Диктатуры, д.5



Вид с Лафонской улицы



Вид с ул. Кваренги. Огороженный ЗУ

АП за здание (Инпредсервис) – 22000 руб/м² в год;

хотели понизить до 14 000 руб/м² в год;

АП за ЗУ (договор с КУГИ, курирует СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»)

– 90 руб/м² в год; хотели оставить такой же

**Пример 2. ОО (2-х этажное здание) и «сопоставимые» аналоги из БД. Оценка для выкупа по 159-ФЗ. (Дело А56-16433/2018).
Яндекс позволяет приводить фотографии зданий – аналогов.**



Пример 3. Помещение имеет отличное состояние, а здание нуждается в капитальном ремонте. Это важно? Местоположение - «Петербург Достоевского». (Дело А56-65925/2017)



Пример 4. Оспаривание КС. Квартира на ВО в СПб (2 этаж, 120.8 м²)



КС на 01.12.2014 г. - **28 759 004,00 руб.**

РС в отчете об оценке для целей оспаривания - **19 100 000 руб.**

Решение суда от 01.10.2018 г. (на основании судебной экспертизы на дату оценки 01.12.2014г.) – **23 400 000,00 руб.**

Результат новой ГКО на 01.01.2018 г. – **29 880 574,55 руб.** (отчет пока не опубликован на сайте Росреестра).

Результат новой ГКО включает стоимость ЗУ через местоположение!

Вывод: снижение КС не учтено в новой ГКО!

Варианты действий в 2019г.:

- **Исправление ошибок в новом отчете ГКО через ГБУ?**
- **Оспаривание КС через Комиссию при Росреестре?**
- **Новый судебный процесс?**

Пример 5. Риски оценки зданий в центре СПб для выкупа по 159-ФЗ. Дело А-56-110312/2018

$R_{\text{Сокс}} = R_{\text{Сеон}} - K_{\text{Сзу}} ?$

Для оценки ОКС можно использовать только ЗП!

В отчете, который представлен суду:

$R_{\text{Сзу}} = R_{\text{сеон}} - R_{\text{Сокс}} = 22 - 20 = 2$

Надо что-то решать с «условно свободным» ЗУ?



Что мы можем сделать?

Максимально сблизить модели и результаты ГКО и ИО.

Обратная связь устанавливается с помощью судебной системы, Комиссии, ГБУ.

Переход от рыночной стоимости к справедливой!

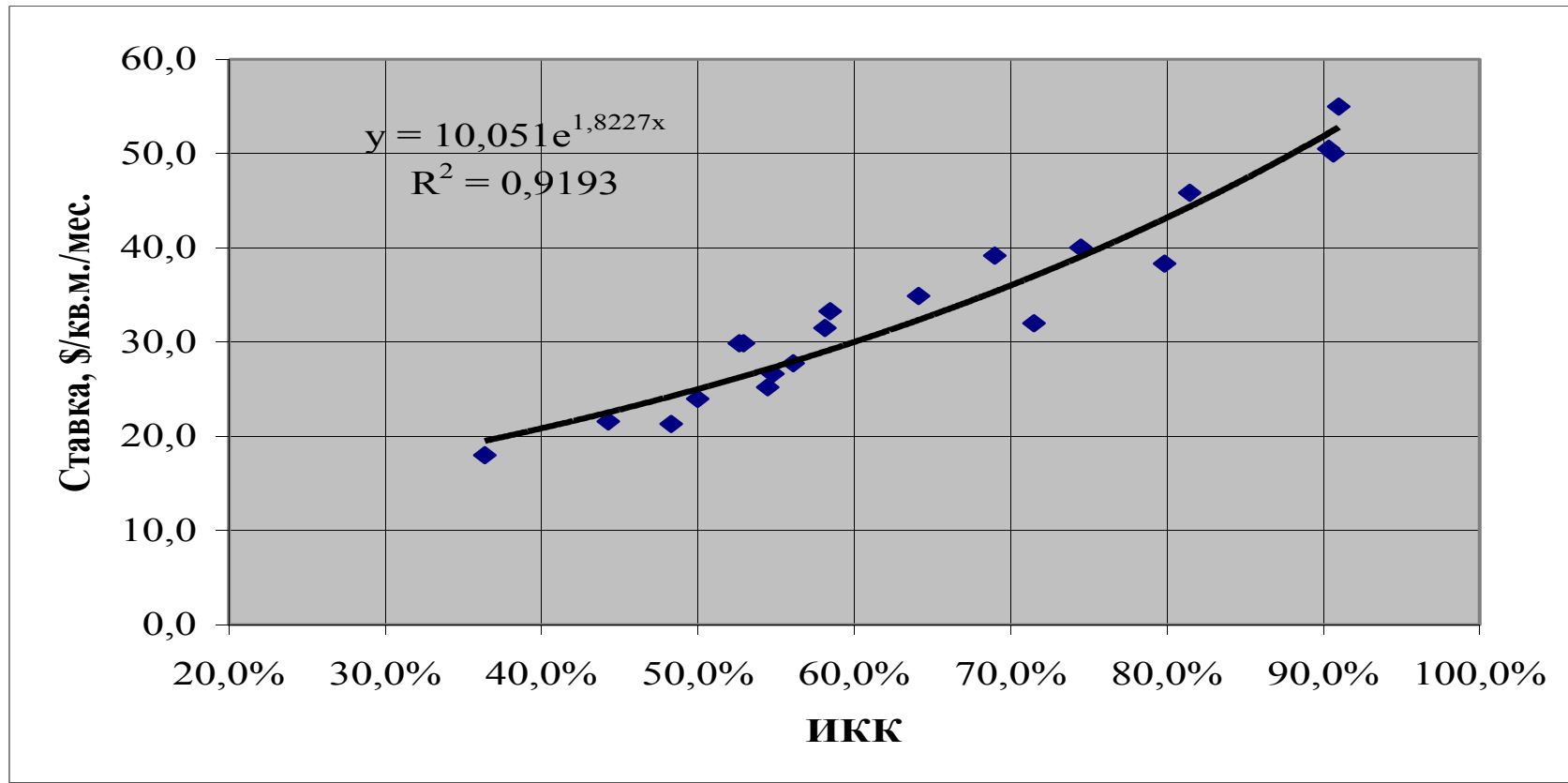
Зачем ?

Снижение количества споров и упрощение процедур.

Повышение качества принимаемых решений на базе ИС и СС.

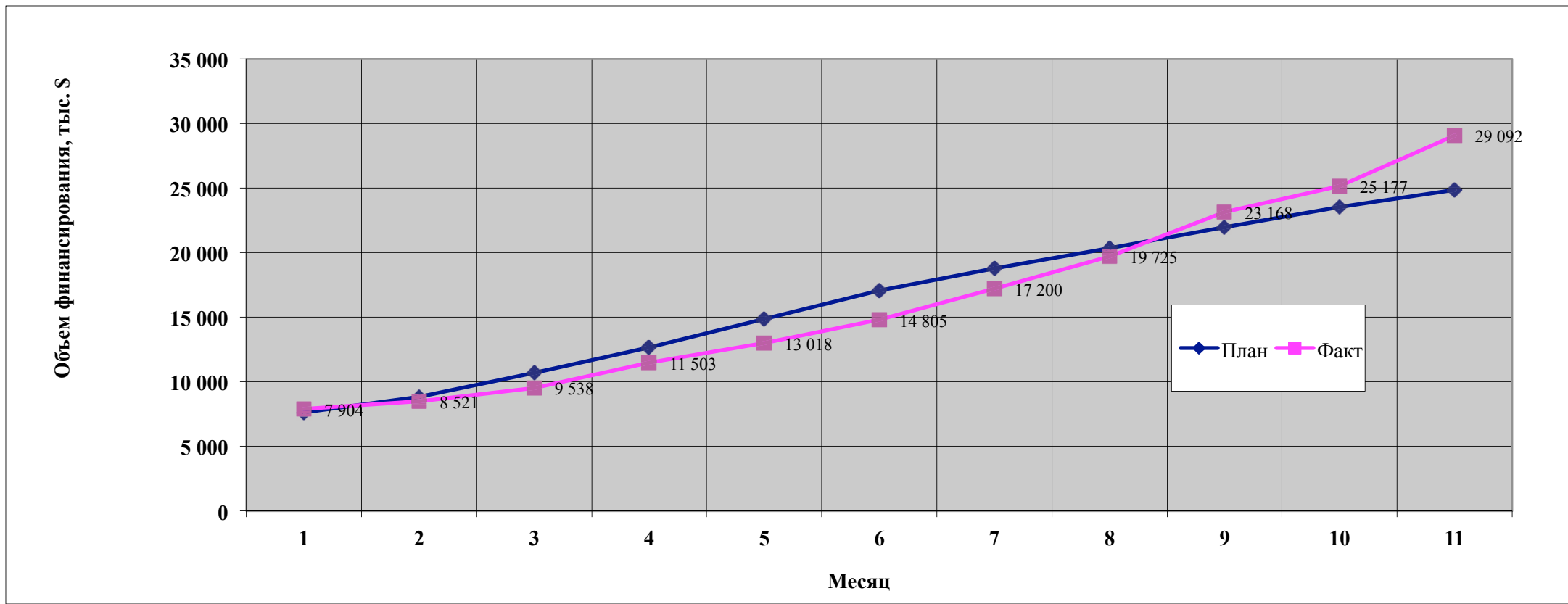
Проведение торгов с учетом качества объекта.

Связь градостроительства и экономики.



- Выбор модели всегда конкретен. Нельзя утверждать, что нелинейная модель всегда «точнее», чем линейная

Модель «Цена - Качество» - это не просто техника сравнительного подхода. Это **инструмент ценообразования** (закупки, сметы, покупки...). Связывает оценку с поведенческой экономикой.



- **Мониторинг** – это просто! Мы осуществляем его с 2003 г.
- **Мониторинг** – это не актуализация стоимости! Это **модель стоимости**, включающая фактор времени.
- **Мониторинг** – это важно, т.к. **резко снижает риски** результата управления.

Достижения (лучшие практики 80/20 или 20/80)

Понятие модель стоимости (финансовая модель ВЭБа)

Отчет = Связанные таблицы + Комментарии к ним

Отказ от перегибов НЭИ. Учет градостроительных требований.

Пример: Серый пояс Санкт-Петербурга.

Смягчение требований о «событиях после даты оценки», как средства повышения качества оценок.

Затраты на замещение. Преодоление зависимости от справочников

Ресурсный метод + Типовые проекты + НЦС + ССР.

Результаты – «великий и ужасный» ЧДД.

Оценка проектов или объектов?

- Границы применимости ДП.
- Тест на обесценение.

Проблемы и риски ГКО

- $ЕОН=ЗУ+ОКС?$ (Единая судьба? Фактическое использование!)
- **Распределение стоимости** объектов нормальное? (работы М.Б.Ласкина)
- Качество исходных данных (Декларации!)
- **Игнорирование** важных факторов (**Окружение, состояние...**)
- Государство не определилось с **целями ГКО** (они противоречивы: налогообложение, а может быть **управление имуществом для развития?**)
- **Позиция защитников ГКО в суде** (на сегодня – практически **бескомпромиссная!**)

Пути снижения рисков ГКО:

- Приблизить ГКО к справедливой стоимости.
- Ввести в **ФЗ критерии качества ГКО** и методы верификации модели стоимости.
- **Сближать ГКО с ИО**. Комиссионная судебная экспертиза.
- **Публиковать принятые и отвергнутые отчеты** Комиссиями и ГБУ.

Доказательство осуществимости сближения ГКО и ИО – существование групповой оценки

- Факторы стоимости и «точность» как в ИО, но в ГКО - ОО много.
- В основе – группировки и объекты представители.
- Специальные возможности EXCEL.

Примеры:

- Оценка 22-х предприятий для МФСО по справедливой стоимости (2002).
- Оценка арендных ставок всех БЦ в СПб (2006).
- Оценка около 100 свинарников РФ (2007-2008).
- Оценка эффективности деятельности всех ГРП России (2010).
- Оценка всех магазинов крупной торговой сети (2014).

Негативные явления, которые могут привести к «ампутации» ОД

- Недопустимый **разброс стоимости** для одних и тех же объектов оценки.
- Привлечение компаний «большой четверки» к аудиту и оценке.
- **Отсутствие** надежного **операционального методического** инструментария для судебной экспертизы и оспаривания стоимости объектов.
- Критика Президента и **растрата бюджетных средств на неэффективную ГКО.**
- **Неспособность** в оценке **строить модели, учитывающие качество** товаров, работ, услуг. Демпинг в оценке.
- Неспособность использовать СУК в ОД.
- Непреодоление **разрыва** между **ФСО и МСО.**
- Злостное **нарушение авторских прав** в оценке...

Список публикаций

Козин П., Кузнецов Д. Качество и стоимость в деятельности оценщика. Вопросы оценки, № 4 2016.

Кузнецов Д. Как проводить оценку залога в качестве единого недвижимого комплекса? «Банковское кредитование», №5 (81)/2018

Козин П., Кузнецов Д. Ресурсный метод – взгляд оценщика. Бюллетень RWAY №285, декабрь 2018

Кузнецов Д. Справедливая стоимость по-русски. Бюллетень RWAY №276, март 2018.

Козин П., Кузнецов Д. Интервал стоимости – практический аспект. Бюллетень RWAY №278, май 2018.

Кузнецов Д. Одиннадцать рекомендаций тем, кто профессионально читает отчеты оценщиков. «Банковское кредитование», №2 (78)/2018

Кузнецов Д. Торгово-развлекательные центры как объекты недвижимости и объекты залога. «Банковское кредитование», №3 (79)/2018.

Основные положения доклада апробированы на совместном заседании СБНМСО и КОД АБСЗ 10 декабря 2018.



Спасибо за внимание!

Петр Козин, оценщик,
судебный эксперт, д.т.н., профессор,
председатель СПБНМСО,
petrkozin@yandex.ru,

Дмитрий Кузнецов, оценщик,
судебный эксперт, к.т.н., доцент,
член РГ по оспариванию КС,
по разработке ФСО 13,
ddkspb@yandex.ru

Дарья Нажиганова, оценщик, эксперт,
ген. директор ООО «РМС-ОЦЕНКА»
darya.nazhiganova@yandex.ru