

Работа Апелляционного рабочего органа при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития России: практика, особенности, тенденции

Исаева Анна Юрьевна





АПРОБАЦИЯ АПЕЛЛЯЦИОННОГО МЕХАНИЗМА



Требования к кандидатам :

- ✓ стаж (опыт) работы в оценке не менее 10 лет;
- ✓ не менее 20 подписанных отчетов по направлению;
- ✓ отсутствие судимости;
- ✓ отсутствие мер дисциплинарного воздействия;
- ✓ членство не более чем в 2-х комиссиях по направлению.

Апробация апелляционного механизма:

- ✓ сформирована комиссия по апробации апелляционного механизма рабочего органа Совета по стратегии развития оценочной деятельности;
- ✓ комиссия разделена по направлениям оценочной деятельности (недвижимость, движимое имущество, бизнес);
- ✓ сформированы поименные списки кандидатов, вошедших в состав комиссии по каждому направлению;
- ✓ сформированы «досье» кандидатов с релевантным опытом для размещения на сайте;
- ✓ прием апелляций с 8 июля 2019 года.

Формирование апробационной комиссии:

- ✓ получено 87 заявок (102 с учетом выдвижения более чем по одному направлению);
- ✓ отобрано 74 кандидата, соответствующих требованиям (83 с учетом 2-х направлений)
 - оценка бизнеса – 29 человек;
 - оценка недвижимости – 30 человек;
 - оценка движимого имущества – 24 человека;
 - 9 человек по двум направлениям.

ПОДАЧА АПЕЛЛЯЦИИ И ФОРМИРОВАНИЕ ПОДКОМИССИИ



Апелляция должна содержать в том числе:

- ✓ предмет апелляции;
- ✓ доводы заявителя;
- ✓ документы (копии);
- ✓ **сведения о выдвижении члена комиссии.**

СРО предоставляет:

- ✓ **сведения о выдвижении члена комиссии (3 рабочих дня);**
- ✓ отзыв на апелляцию с необходимыми пояснениями (5 рабочих дней);
- ✓ информацию о соответствии (несоответствии) документов заявителя имеющимся в СРО;
- ✓ сведения об экспертных заключениях на рассматриваемый отчет.

Подкомиссия формируется:

- ✓ по направлению оценочной деятельности;
- ✓ из 3-х членов комиссии по направлению оценочной деятельности
- ✓ формирование не более 9-ти рабочих дней с поступления апелляции;
- ✓ к моменту формирования комиссии получены все материалы;
- ✓ начало рассмотрения материалов уже на следующий рабочий день;
- ✓ **не допускается для рассмотрения апелляции выдвижение члена своего СРО.**

РАССМОТРЕНИЕ АПЕЛЛЯЦИИ И ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ



Рассмотрение апелляции:

- ✓ по представленным документам и материалам;
- ✓ возможность запросить дополнительные материалы, пояснения;
- ✓ возможность удаленного рассмотрения материалов;
- ✓ принятие решение и оформление результатов на площадке Минэкономразвития России;
- ✓ определены случаи, в которых член комиссии не может участвовать в рассмотрении апелляции;
- ✓ срок рассмотрения не более 10 рабочих дней;
- ✓ отложение рассмотрения апелляции не более чем на 22 рабочих дня.

Решение направляется:

- ✓ заявителю;
- ✓ СРО;
- ✓ оценщику и (или) эксперту;
- ✓ Росреестру.

Важно:

- ✓ в период апробации решения по апелляциям рекомендательны.



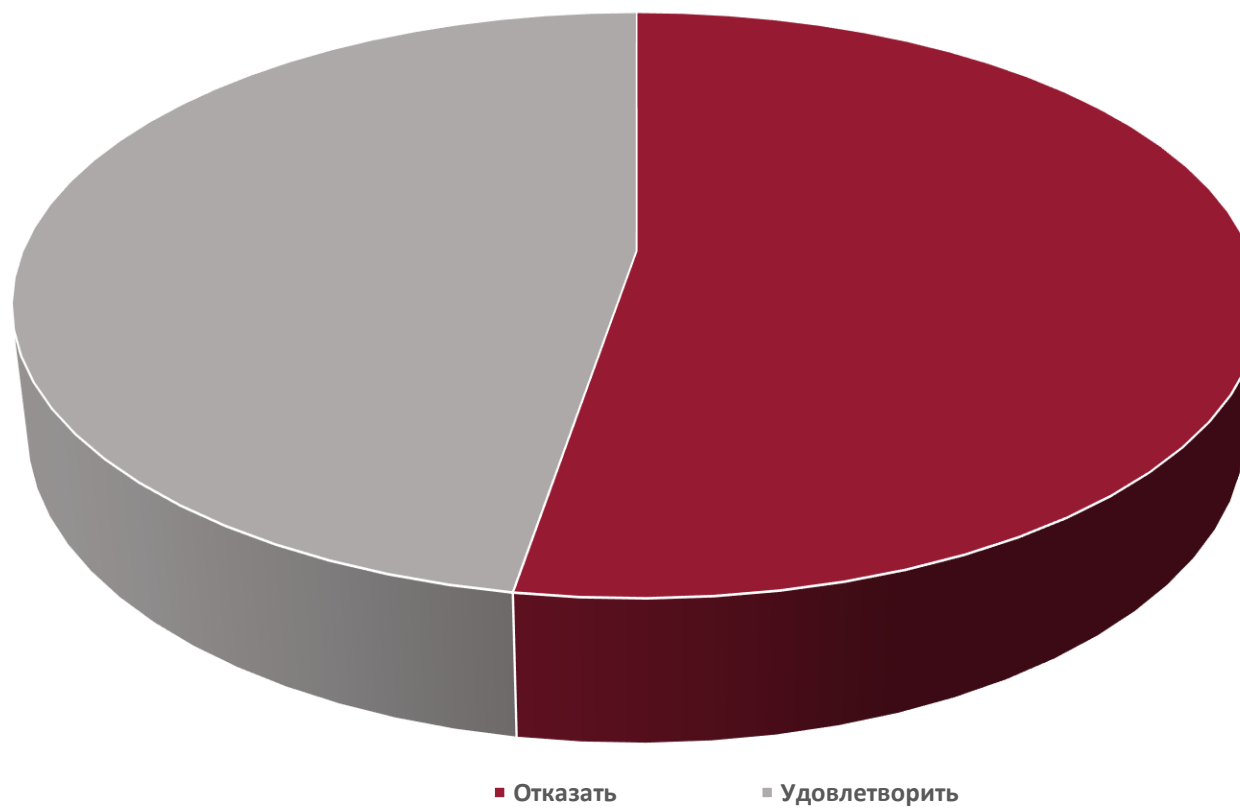
РАССМОТРЕННЫЕ АПЕЛЛЯЦИИ И ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ

Период	Количество апелляций	Отказать	Удовлетворить
сентябрь 2019 года	6	3	3
октябрь 2019 года	7	3	4
ноябрь 2019 года	3	2	1
ноябрь 2020 года	2	2	0
апрель 2021 года	1	0	1
	19	10	9



РАССМОТРЕННЫЕ АПЕЛЛЯЦИИ И ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ

Рассмотренные апелляции





СРО ОЦЕНЩИКОВ	Количество апелляций
Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СРО РОО)	8
Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)	3
Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков» (НП СРО «ДСО»)	3
Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО РАО)	2
Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО - НП «ОПЭО»)	1
Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»	1
Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (Ассоциация «МСО»)	1
Итого:	19



СРО оценщиков	Отказать	Удовлетворить
Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СРО РОО)	6	2
Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)	1	2
Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков» (НП СРО «ДСО»)	1	2
Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО РАО)	1	1
Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО - НП «ОПЭО»)	-	1
Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»	1	
Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (Ассоциация «МСО»)	-	1
Итого:	10	9



Пример №1, рассмотренной апелляции

Объект оценки:

нежилые помещения, общей площадью 850 кв.м,
расположенные по адресу: г. Москва, ЦАО, ...





№	Факты, указанные в апелляции и жалобе	Результаты исследования фактов
1	<p>В описании объекта оценки (нежилые помещения) оценщик указывает на наличие отдельного входа в оцениваемые помещения и делает корректировку «+23%» к объектам-аналогам.</p> <p><u>Нарушен п. 5 ФСО № 3, ст. 11 Закона № 135-ФЗ</u></p>	<p><u>Нарушение частично подтверждено</u></p>



№	Факты, указанные в апелляции и жалобе	Результаты исследования фактов
2	<p>В рамках сравнительного подхода для объекта-аналога цена предложения принята оценщиком «без учета НДС», так как собственник объекта ведет упрощенную систему налогообложения.</p> <p>Применение упрощенной системы налогообложения не означает, что при иной системе налогообложения рыночная стоимость должна увеличиться на величину НДС. Некорректный учет НДС приводит к искажению стоимости объекта оценки. <u>Нарушен п. 5 ФСО № 3, п. 22 (д) ФСО № 7, ст. 11 Закона № 135-ФЗ.</u></p>	<p><u>Нарушение</u> <u>не подтверждено</u></p>



№	Факты, указанные в апелляции и жалобе	Результаты исследования фактов
3	<p>Оценщик на основании проведенного исследования определяет ставку капитализации для офисной недвижимости в Московском регионе в размере 10,17%. Указанное исследование в отчете не приводится. Оценщик применяет ставку капитализации в размере 7,85%. Использование некорректного значения ставки капитализации приводит к искажению (завышению) стоимости объекта оценки.</p> <p><u>Нарушен п. 5 ФСО № 3, ст. 11 Закона № 135-ФЗ.</u></p>	<p><u>Нарушение</u> <u>не подтверждено</u></p>



Принятое по итогам рассмотрения апелляции решение:

Отказать в удовлетворении апелляции



Пример № 2 , рассмотренной апелляции

Объект оценки:

исключительные права на нематериальные активы, представляющие собой технологию обслуживания клиентов ХХХ в составе:

- товарный знак ХХХ
- программное обеспечение ХХХ
- домен ХХХ.com
- сайт ХХХ.ru



№	Факты, указанные в апелляции и жалобе	Результаты исследования фактов
1	<p>Оценщиком безосновательно использованы неподтвержденные данные из бизнес-плана ООО «ХХХ» о предполагаемых денежных потоках.</p> <p>Нарушение пунктов 5 и 13 ФСО № 3, пунктов 5,7,10 ФСО №11, статьи 11 Закона об оценочной деятельности</p>	<p><u>Нарушение подтверждено</u></p>



№	Факты, указанные в апелляции и жалобе	Результаты исследования фактов
2	<p>Оценщик использовал ставку дисконтирования, рассчитанную по модели CAPM, в размере 29,14 %. При этом оценщик не проанализировал данную ставку на соответствие рыночным данным.</p> <p>Нарушение пунктов 5 и 13 ФСО № 3, пункта 13 ФСО №11, статьи 11 Закона об оценочной деятельности</p>	<p><u>Нарушение</u> <u>подтверждено</u></p>



Принятое по итогам рассмотрения апелляции решение:

✓ Удовлетворить апелляцию



БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!



Контакты:

Исаева Анна Юрьевна, MRICS,

Генеральный директор, управляющий партнер ООО
«Профессиональная Группа Оценки»,

член Апелляционного органа и рабочего органа Совета по оценочной
деятельности при Минэкономразвития РФ по стратегии развития
оценочной деятельности,

Член Президиума Экспертного Совета, заместитель председателя
дисциплинарного комитета СРО «Федерация специалистов
оценщиков»,

Моб. +7 916 193 40 96, E-mail: a.isaeva@pgo.ru