



УПРАВЛЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНКИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом

Москва 2022



Проведение на постоянной основе мероприятий в области организации оценки федерального имущества



результат

Управлением организации оценки федерального имущества подготовлены мотивированные мнения на отчеты об оценке, заказанные Росимуществом



для целей приватизации

для внесения в вертикально-интегрированные структуры (ВИС)

за 2021 год

за 2022 год

за 2021 год

за 2022 год

10 контрактов

8 контрактов

19 контрактов

12 контрактов

по 51 объекту

из них:

- 30 объектов,
включающих акций,
- 21 объект казны.

по 20 объектам

из них:

- 18 объектов,
включающих акции,
- 2 объекта казны.

по 1742 объектам

из них:

- 72 объекта,
включающих акций,
- 1 670 объектов казны.

По 3976 объектам

из них:

- 54 объекта,
включающих акций,
- 3 922 объекта казны.



Проведение на постоянной основе мероприятий в области организации оценки федерального имущества



результат

ТУ/МТУ подготовлены мотивированные мнения на отчеты об оценке, заказанные ТУ/МТУ Росимущества для целей приватизации и сдачи федерального имущества в аренду



за 2021 год



за 2022 год

398 контрактов

по 13350 объектам

245 контрактов

по 3493 объектам



Направление	Основания исполнения полномочия
<p>77 статья Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах»</p> <p>// в собственности государства от 2% до 50%</p>	<ul style="list-style-type: none">- Ст. 77 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»,- <u>пункт 1 Положения о Росимуществе</u>, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432.
<p>130 статья Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»</p> <p>// госпредприятия или АО в долей собственности государства свыше 25%</p>	<ul style="list-style-type: none">- Ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,- <u>пункт 1 Положения о Росимуществе</u>,- приказ Минэкономразвития России от 07.05.2010 № 166 «Об утверждении Положения о порядке подготовки заключений по отчетам об оценке предприятия должника или имущества должника - унитарного предприятия либо имущества должника - акционерного общества, более 25% голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности».

Осуществление функции уполномоченного органа в случаях, предусмотренных:

пунктом 3 статьи 77 Закона об акционерных обществах

130 статьёй Закона о банкротстве

за 2021 год

за 2021 год

**рассмотрено 107 обращений АО,
из них:**

**Рассмотрено 174 обращения, из которых 121
направлено поручениями в ТУ/МТУ
Росимущества и 53 обращения (в том числе 62
отчета об оценке) рассмотрено в Центральном
аппарате Росимущества**



** Исполнение данного полномочия в большей степени возложено на ТУ/МТУ Росимущества в субъекте Российской Федерации, на территории которого зарегистрирован должник.


Различные вариации не замечания оценщиками «в упор» возможности наиболее эффективного использования земельного участка

1 Оценщик делает вывод, что для принадлежащего ГУП оцениваемого земельного участка в центре города-миллионника единственным юридически возможным вариантом использования является «строительство медицинского учреждения», но согласно приведенному в Отчете описанию и свидетельству о государственной регистрации права, оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, с разрешенным использованием – для строительства жилого дома, что также дает кратное различие в стоимости.

2 Текущее назначение участка 2,5 га на среднем удалении от исторического центра культурного города – производственно-складское, но ближайшие (хоть и не примыкающие непосредственно) участки начинают подготавливать к сносу строений и новому строительству, в том числе жилья/апартаментов. Методология оценки - сравнительный подход по аналогам производственным участкам совершенно без явно видимого потенциала изменения НЭИ, результат практически равен кадастровой стоимости в текущем назначении. Несмотря на отрицательные заключения Росимущества, сделка ГУПом совершена в декабре 2020 года. В конце февраля 2021 в ПКК видны изменения назначения участка «для иных видов жилой застройки».

3. 3-5 лет назад активы оценивались в два раза дороже на основании заключения DeGolyer


2018-2019. При этом прогноз основных составляющих денежных потоков, включая объемы добычи и реализации, выполнен в Отчете № В000311 на основании приведенных в произвольной табличной форме данных, подписанных сотрудниками структурных подразделений АО «ТундраГеоГаз» на период 2018-2041 гг., и приведенных в Приложении к Отчету № В000311. Поскольку указанные материалы не имеют реквизитов или иной отметки об их утверждении, таким образом не могут служить утвержденными в установленном порядке документами, подтверждающими планы АО «ТундраГеоГаз», расчет стоимости вложений в уставный капитал АО «ТундраГеоГаз» на основании данных, приведенных на стр. 820-849 Том № 2, которые в том числе не подтверждаются данными о максимальных уровнях добычи свободного газа по пластам БТ10 и БТ11, приведенными в предоставленной ранее копии протокола заседания Государственной комиссии по утверждению заключений государственной экспертизы запасов углеводородного сырья, подземных вод, а также геологической информации об участках недр, намечаемых для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с разработкой месторождений полезных ископаемых Федерального агентства по недропользованию от 21.12.2016 № 4891 (согласно указанному документу, максимальные уровни добычи свободного газа по пластам БТ10 и БТ11 (проектные данные) установлены в размере 1 604,2 млн. куб. м (таблица 10 протокола от 21.12.2016 № 4891), при этом максимальная годовая добыча газа валанжинской залежи в расчетах не превышает 979 млн. куб. м, стр. 128), является необоснованным (нарушение требований п. 5, 12 ФСО № 3).



4. Сомнительный учет текущих экономических выгод, не обязательных «к продлению»:

- Долгосрочный кредит от компании-покупателя по символической ставке (ДА, но зависит от возможности изменения условий). Стороны сделки – госкомпании с долей примерно 50%;
- ретроспективное на протяжении 3-5 лет беспроцентное финансирование под длинный производственный цикл (напр., судостроение) от государственного заказчика или банка; **НЕТ!**
- ретроспективное авансовое финансирование по госконтрактам, при этом корреспондирующее с выручкой двукратное увеличение дефицита оборотного капитала к концу пятилетнего прогнозного периода увеличивает стоимость на сопоставимую величину. **НЕТ!!**

5. Для выкупа акций у миноритариев, не согласных с крупной сделкой или реорганизацией (не принудительный выкуп по ст.84.7 ФЗ-208) объектом оценки выступает 100% акций, или 1 акция в составе 100% пакета, т.е. к сравнительному подходу на основе котировок применяется премия за контроль – в ущерб основному акционеру, которым может являться государство.



6. Оборонный судостроительный завод заказывал оценку для определения цены размещения одной обыкновенной акции дополнительного выпуска.

Результат составил 60 тыс. руб. за одну акцию на основании отчета об оценке.

Управлением организации оценки федерального имущества были выявлены множественные нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, по результатам исправления которых цена размещения одной акции снизилась до 11 тыс. руб., то есть в 5,5 раз.

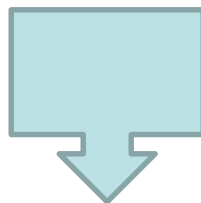
Изменение стоимости произошло в основном за счет корректировки откровенно «завышенных» прогнозов.

В связи с чем, удалось избежать нанесения ущерба имущественным интересам Российской Федерации как покупателю акций данного АО



Полномочия по контролю за СРО оценщиков находятся у Росреестра.

Росимущество регулярно направляет жалобы на грубые нарушения в отчетах оценщиков, и иногда на положительные экспертные заключения СРО в Минэкономразвития



Росимуществу не известно случаев применения каких-либо санкций, даже минимальных, за выданные положительные экспертные заключения на отчеты, составленные с серьезными нарушениями законодательства об оценочной деятельности, кроме того, ущемляющие интересы государства как собственника.




Текущие реализуемые предложения

- Разумно повышенные требования к оценщикам госимущества
- Сохранить требования о документальном подтверждении информации, используемой для проведения оценки
- Изменить весовые критерии качества при конкурсах 44-ФЗ по аналогии с аудитом (рост с текущих 40%, в аудите сейчас 70%)
- **Повышение эффективности правоприменительной практики в части ответственности СРО и оценщиков**



Разумно повышенные требования к оценщикам госимущества

- ✓ срок существования оценочной компании;
- ✓ количественные требования к штату оценщиков;
- ✓ требования к опыту работы оценщиков;
- ✓ отсутствие серьезных мер дисциплинарного воздействия (*приостановление, исключение*).



Дальнейшие возможные предложения в части ответственности СРО и оценщиков

- Перейти от апробации апелляционного механизма к полноценному внедрению.
- Ответственность вплоть до крупного штрафа в 5-7 миллионов рублей за каждое отрицательное апелляционное решение или лишения статуса СРО после трех отрицательных апелляционных решений.
- Установить обязательность подписания экспертного заключения СРО Председателем Экспертного совета СРО, либо его заместителем, разрешив количество «таких» заместителей не более 2