Методические основы и практические аспекты обучения экспертизе отчетов об оценке

В.И. Лебединский
Первый вице-президент,
Председатель Экспертного совета
НП «СРОО «Экспертный совет»

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

в интересах оценщика!

Опыт

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

- Подготовка экспертов Росимущества
- Подготовка экспертов Банков
- Подготовка экспертов СРОО

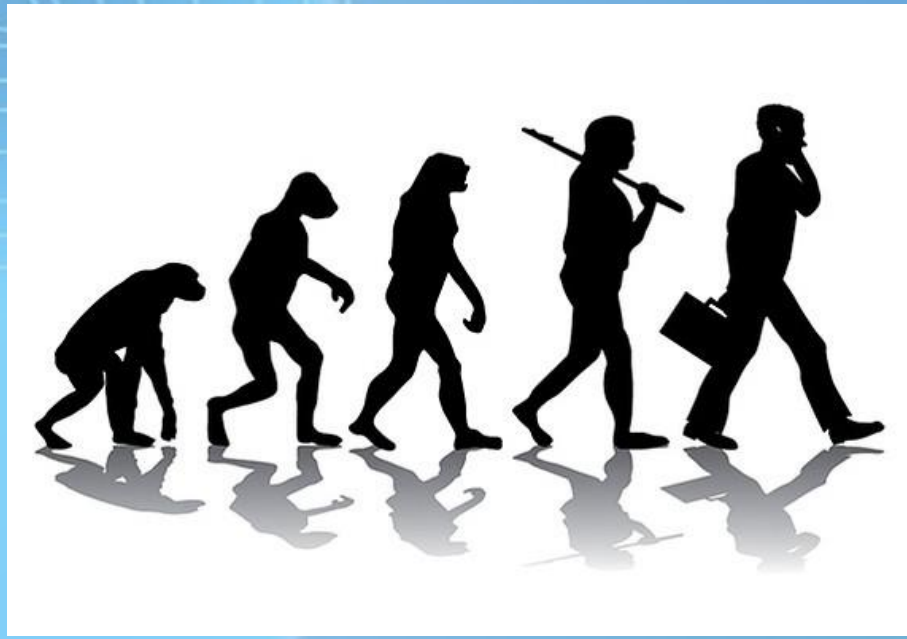
Исходные условия

- Нужно проверить стоимость
- Времени мало
- Квалификация внутренних экспертов ниже квалификации оценщика

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Эволюция вопроса

- Аккредитованные компании-эксперты в Росимуществе (эксперимент)
- Как сделать из оценщика эксперта?
- Типичные ошибки оценщиков
- Видеть ошибки
- Писать замечания
- Писать замечания понятно, коротко, обосновано
- Анализ инструментов создания и уничтожения стоимости
- Экспресс-проверка
- Стажировка экспертов
- Семинары – мастер-классы
- Типичные ошибки экспертов
- Антиэкспертиза
- Учебник по экспертизе отчетов об оценке
- Магистратура по экспертизе отчетов об оценке



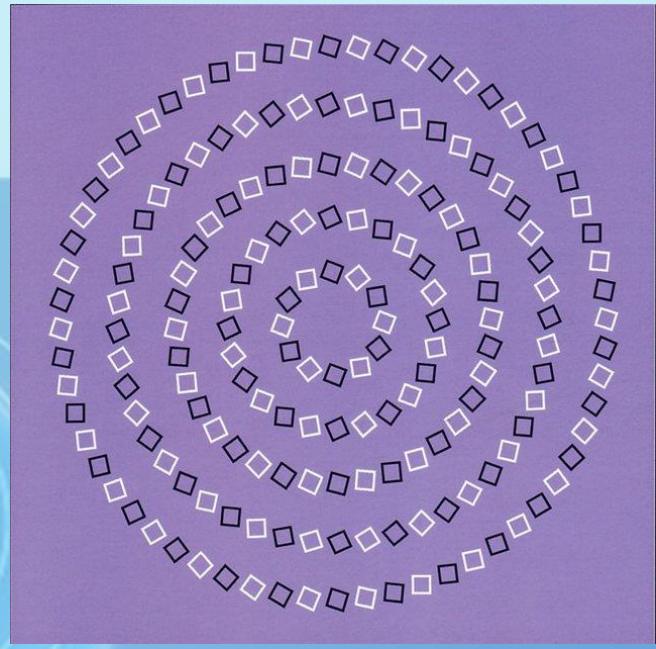
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Рынок

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

в интересах оценщика!

Инструменты искажения стоимости



- Описание объекта
- Права, обременения, местоположение, разрешенное использование земельного участка, технико-экономические характеристики, строительная готовность, техническое состояние
- Анализ рынка
- Ключевые ценовые показатели: цены, ставки аренды, ставки капитализации, операционные расходы, стоимость строительства
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования
- Оптимистические (строительство, реконструкция) и пессимистические (снос) прогнозы
- Использование результатов АННЭИ при расчете в отдельных подходах оценки

- Сопоставимость результатов

(затратный без земли, разное АННЭИ, разбросы значений)

- Обоснование весов

<u>Ошибки аналогов</u>

- несопоставимые
- неописанные
- искаженные
- нереальные
- выборочные

<u>Ошибки корректировок</u>

- сравнительный метод

парные продажи, КРА, МАИ

- затратный метод
- доходный метод
- экспертный метод

- Прогнозы
- Ставки аренды
- Потери дохода
- Операционные расходы
- Первоначальные затраты
- Ставки дисконтирования и капитализации
- Реверсия

- Стоимость прав на земельный участок
- Стоимость строительства
- Прибыль предпринимателя
- Строительная готовность
- Физический износ
- Функциональный износ
- Внешний износ

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

в интересах оценщика!

Экспресс-проверка

- Анализ описания объекта
- Проверка согласования результатов
- Проверка ключевых параметров расчета:

Затратный подход (права на землю, затраты на воспроизводство, ПП, износ)

Сравнительный подход (выходной, входной диапазон)

Доходный подход (арендные ставки, потери, операционные расходы, ставка дисконта, реверсия)

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

в интересах оценщика!

Логические элементы замечаний

№ п/п	Модуль	Комментарий
1	**Описание действий Оценщика**	Что конкретно сделал (или не сделал) Оценщик при оценке, написал (или не написал) в отчете об оценке? Модуль является отражением следующих основных принципов: существенности и достоверности.
2	**Обоснование профессиональной позиции Эксперта относительно нарушения**	Обоснование того, почему Эксперт конкретные действия Оценщика считает ошибкой: прямое указание на нарушенное требование ЗоОД; апеллирование к рыночным данным; апеллирование к рыночным данных, характеризующимся большей достоверностью; демонстрация нарушения логики. Модуль является отражением следующих основных принципов: обоснованности и проверяемости.
3	**Иллюстрация существенности нарушения**	Обычно заключается в указании : • величины изменения итоговой стоимости объекта оценки после устранения данного замечания; • величины изменения стоимости, определенной в рамках конкретного подхода к оценке, после устранения данного замечания; • численного значения параметров, использованных в расчетах. Модуль, прежде всего, является отражением принципа существенности.
4	**Указание на нарушенное требование ЗоОД**	Указание на конкретный раздел, статью, пункт, подпункт, требование соответствующего документа. Модуль, прежде всего, является отражением принципа проверяемости.
5	**Указание на варианты устранения нарушения**	Опциональный модуль для сложных оценочных ситуаций, формулируется в форме рекомендации.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

в интересах оценщика!

Ошибки экспертов

- Неконкретные замечания
- Непонятные замечания
- Ошибочные замечания
- Искажение существенности замечаний
- Неверная идентификация типа ошибки
- Замечания, которые невозможно исправить
- Замена проверки работы оценщика собственными альтернативными расчетами
- Навязывание конкретной методологии
- Отсутствие обоснования позиции
- Отсутствие указаний на нарушение законодательства
- Избыточные требования к отчету и оценщику
- Перегрузка заключения
- Использование недоступной информации
- Частичная проверка законодательства (н-р: только общие требования)
- Указание не всех существенных замечаний

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

в интересах оценщика!

НП «СРОО «Экспертный совет»

- Информация о размере взносов в Партнерство в 2015 году
- вступительный взнос - **0 рублей**;
- квартальный членский взнос в размере 2 000 рублей
- квартальный членский взнос в размере **1 000 рублей** для лиц, вступающих в 2015 году и получивших документ об образовании в области оценочной деятельности не ранее чем за один год до даты подачи заявления на вступление в НП «СРОО «ЭС»
- квартальный **членский взнос в размере 0 рублей** для следующих категорий членов Партнерства, не осуществляющих оценочную деятельность:
- - государственные и муниципальные служащие;
- - лица, у которых основным местом работы являются юридические лица, не заключающие в качестве исполнителей договоры на проведение оценки, в том числе: банки, страховые компании, образовательные учреждения;
- - лица, находящиеся в отпуске по беременности и родам или в отпуске по уходу за ребенком;
- - нетрудоспособные лица (более 3 мес.).

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

в интересах оценщика!