

Анализ  
замечаний


Типичные  
ошибки

Вопросы к  
обсуждению

Проект



**ИНСТИТУТ**  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ



## Проект

Анализ замечаний Банка  
России к отчетам об оценке

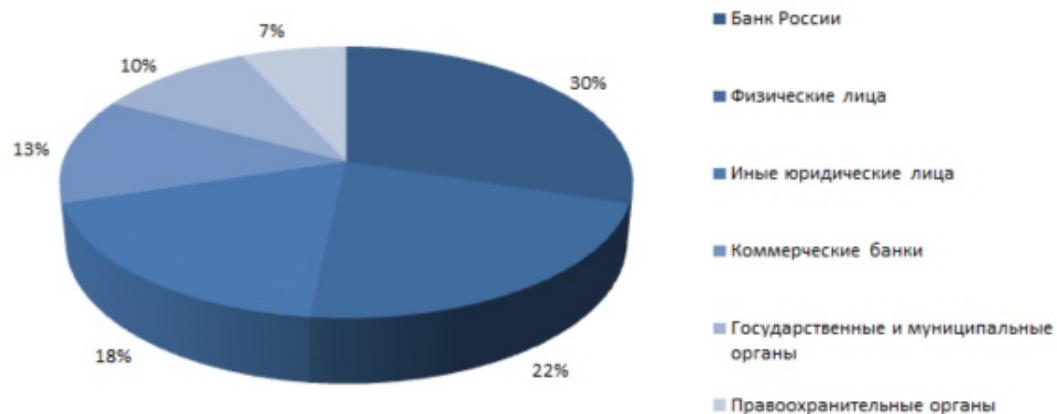
Типичные ошибки, которых  
стоит избегать

Совместные рекомендации  
оценщикам и банкам



*Банк России является крупнейшим заявителем жалоб в СРО оценщиков*

**Заявители жалоб**





## Случаи обращения с жалобой на отчет об оценке:

- По состоявшимся сделкам / при мониторинге
- При принятии объекта / при переоценке / при реализации объекта

*Влияет на возможность устранения нарушений и исправления отчета об оценке*



## Цель обращения:

- *Наказание оценщика (применение мер дисциплинарного воздействия, приостановление деятельности, исключение из СРО оценщиков)*
- *Устранение нарушений. Доработка отчета. Изменение итоговой величины стоимости*



## Причины нарушений:

- Недостаточная квалификация, осмотрительность, информированность исполнителя => Возможность исправления и изменения стоимости
- Недобросовестные действия, умышленные искажения => Исправления возможны без изменения стоимости

*Вывод: факт получения жалобы не приговор, нарушения можно и нужно устранять*

Анализ  
замечаний

Типичные  
ошибки

Вопросы к  
обсуждению

Проект



**ИНСТИТУТ**  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ

# Типичные нарушения

типы  
нарушений

статистика

информация



# Типы нарушений:

- *Не связанные с расчетами: требования Федерального закона и федеральных стандартов оценки, не надлежащий исполнитель и т.п.*
- *Связанные с идентификацией, описанием и характеристиками объекта оценки, с допущениями и ограничениями при проведении оценки.*
- *При выборе и обосновании подходов, применении методов, проведении расчетов.*

# Статистика

*Наибольшее количество выявленных нарушений в части методологии оценки при применении сравнительного подхода*

*> 90% жалоб приходится на отчеты об оценке недвижимости*



# Данные об объекте оценки и публичные данные

- Данные используемые в расчетах не могут быть проверены
- Отсутствует документальное подтверждение использованных данных
- Имеются иные публичные данные, анализ и влияние которых не приведены

*Примеры ссылок на публичные данные об объекте оценки, приведенные в обоснование фактов нарушений, показывают, что при подготовке замечаний к отчету об оценке анализируется любая публичная и доступная информация:*

- Росреестр (Фонд данных ГКО, кадастровая карта)
- [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) и другие площадки
- [fedresurs.ru](http://fedresurs.ru) (Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности) и [bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru) (ЕФРСБ)
- карты Google и Yandex
- проект Генерального плана поселения
- постановления и решения органов государственной власти и муниципального управления
- прозвон объявлений и аналогов

ФСО №3: информация должна быть существенная и должна быть подтверждена

Вывод: Существенна – вся информация, способная повлиять на стоимость объекта оценки, даже если в результате она не участвовала в расчетах в виде конкретных показателей.

Оценщик использует информацию из компетентных источников, проверенную на соответствие рынку, и таким образом подтверждает ее для целей оценки.

Анализ  
замечаний


Типичные  
ошибки

Вопросы к  
обсуждению

Проект



**ИНСТИТУТ**  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ



## Характеристики объекта, допущения, аналоги

---

характеристики

допущения

оценка бизнеса

# Идентификация и характеристики объекта

## *Примеры замечаний:*

- оценка земельного участка под строительство коттеджей: по данным открытых источников разрешение получено после даты оценки;*
- оценка земельных участков, которые на дату проведения оценки относились к землям сельскохозяйственного назначения, как земель населенных пунктов*
- транспортная доступность не подтверждается данными публичной кадастровой карты и спутниковых карт yandex и google, согласно публичным данным ЗУ расположен вдоль трассы федерального значения;*
- в отчете нет данных о форме и конфигурации участка, а также о составе инженерных коммуникаций и их условиях подключения, близости ж/д путей*
- ОКН - оценщиком не проанализировано влияние данного фактора на ликвидность и стоимость объекта оценки*
- кадастровая стоимость объекта установлена в результате оспаривания в размере его рыночной стоимости, которая существенно отличается от рыночной стоимости в анализируемом отчете об оценке*

# Ограничения и допущения

*Примеры типичных замечаний:*

- *охранные обязательства, ограничение (обременение) права в виде доверительного управления не учтены*
- *не проанализировано: проведение реконструкции, банкротство собственника*
- *особые условия договоров, стадия оформления документов*
- *при оценке пула объектов или совокупности прав по нескольким договорам оценщик исходил из условий продажи объектов по отдельности, что привело к увеличению стоимости*
- *анализ факторов по данным компании, которая является и исполнителем отчета, без дополнительного анализа на основе рыночных данных*
- *аналоги: в скринах и в расчетных таблицах одни данные, а по другим открытым источникам стоимость аналогов значительно отличается*
- *показатели доходного подхода на основе данных заказчика, которых нет в приложении, данные заказчика не подтверждаются рыночными данными*

ФСО: оценка с учетом допущений, должны быть согласованы с заказчиком

IVS: все существенные и особые предположения, которые должны быть сделаны в ходе оценки, должны быть идентифицированы

«Оценщики должны максимально использовать подходящую наблюдаемую рыночную информацию во всех трех подходах. Независимо от источника входных данных и предположений, используемых при оценке, оценщик должен выполнить соответствующий анализ для оценки этих исходных данных и допущений и их уместности для цели оценки.»  
(IVS 2017, 10.7)

# Оценка бизнеса

Основные замечания можно сгруппировать по следующим направлениям:

1. Достоверность используемой оценщиком информации
2. Выбор подходов и методов оценки
3. Применение метода оценки
4. Выведение итогового результата

- *идентификация объекта оценки*
- *обоснование параметров денежного потока: фактические данные не соответствуют ретроспективной отчетности, прогнозные значения не обоснован, не обоснован запланированный темп роста/снижения показателей*
- *анализ составляющих ставки дисконтирования: расчет не соответствует принятой методологии, отсутствует обоснование выбора значений параметров ставки дисконтирования (бета, соотношение собственного капитала к заемному, специфический риск), расчетная величина ставки не соответствует рыночным показателям*
- *детальная проверка расчетной модели*





Анализ  
замечаний


Типичные  
ошибки

Вопросы к  
обсуждению

Проект



**ИНСТИТУТ**  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ



# Общие рекомендации и задачи проекта

Анализ  
результатов

Задачи  
проекта

Взаимодействие

Будущее оценки

# Анализ рынка и полученных результатов

- несоответствие анализа рынка объекту оценки
- несоответствие корректировок анализу ценообразующих факторов
- итоговый результат вне диапазона по результатам анализа рынка
- результат отличается от предыдущих оценок (Пример: подача жалобы на все предыдущие отчеты при существенном последовательном росте стоимости одного объекта)

Как правило, в жалобе указано отношение заявителя к итоговой стоимости:

*«В ходе анализа реализации данного подхода установлены следующие факты, приведшие к завышению результата рыночной стоимости: ...»*

Факты нарушений, указанные в жалобе – не просто перечень формальных замечаний, а обоснование искажения итоговой стоимости

Общие для всех замечаний:

Консервативный подход к прогнозам

Каждое выбранное значение должно быть обосновано

Вывод: сверх позитивные прогнозы и рост показателей требуют дополнительного анализа и обоснований

# Задачи и планы

## **Задачи проекта:**

- анализ замечаний проводить на регулярной основе
- обсуждение дискуссионных вопросов методологии
- подготовка рекомендаций по оценке (оценщики/банки)
- разработка изменений и дополнений в ФЗ и ФСО

## **Задачи площадки (Комитет по залогам и оценке):**

- Эффективное взаимодействие и обратная связь
- Обсуждение дискуссионных вопросов, выработка позиции для рекомендаций
- Предсказуемость последствий – единообразное и последовательное применение

## **Пробелы действующего законодательства:**

- Законодательно не определены последствия признания отчета об оценке нелегитимным
- Нет привязки всех возможных объектов оценки к направлениям оценочной деятельности в квалификационном аттестате

Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития России и его рабочие органы по стандартам, методическому обеспечению и новый апелляционный орган по рассмотрению споров по качеству оценки

# Трансформация взаимодействия

Следует учитывать:

Интересы участников

Какая стоимость справедлива

Роль оценки и ответственность оценщика

- Оценщик - независимый субъект профессиональной деятельности с обеспеченной материальной ответственностью. Проблема: неработающий механизм материальной ответственности оценщика
- Оценщик – консультант: дополнительное мнение, прогноз и анализ риска. Высокая квалификация и дополнительные компетенции.
- Оценщик - "нотариус", заверяющий стоимость



## 6 рекомендаций оценщикам

- Освоение и использование новых технологий
- Профессиональное соответствие опыту клиентов
- Независимость и объективность - доверие клиента
- Оценка риска и ответственность
- Сокращение сроков без ухудшения качества
- Повышение квалификации, развитие новых навыков анализа данных и взаимодействия с клиентами

Анализ  
замечаний

Типичные  
ошибки

Вопросы к  
обсуждению

Проект



**ИНСТИТУТ**  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ