

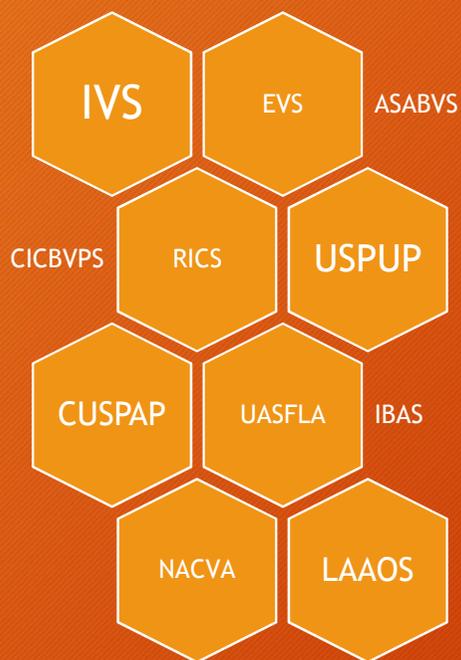
АНАЛИЗ МЕЖДУНАРОДНОЙ ПРАКТИКИ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

Магистерская диссертация
Лебединского Владимира Игоревича

Актуальность. Исследуемые вопросы

- когда должна проводиться экспертиза отчета об оценке?
- каково позиционирование экспертизы в о
- каким требованиям должен удовлетворять эксперт?
- какие виды экспертизы возможны и чем они отличаются?
- каков порядок проведения экспертизы?
- какими должны быть состав и выводы экспертного заключения?
- как должна учитываться существенность?

Стандарты оценки



International Valuation Standards (IVS)

European Valuation Standards (EVS)

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation Standards

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPUP)

American Society of Appraisers (ASA) Business Valuation Standards

National Association of Certified Valuation Analysts (NACVA) Standards

Institute of Business Appraisers (IBA) Standards

Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPUP)

National Association of Certified Valuation Analysts (NACVA) Standards

Canadian Institute of Chartered Business Valuators (CICBV) Practice Standards

International Association of Assessing Officers Standards

Australia and New Zealand Valuation and Property Standards

Нормативные документы



Кодекс федеральных законов США

Министерство жилищного строительства и городского хозяйства США

Управление рыбного и охотничьего хозяйства Министерства внутренних дел США

Министерстве сельского хозяйства и развития сельских районов Пенсильвании

Министерства транспорта Флориды, Вашингтона, Колорадо, Кентукки и Аляски

Федеральная Администрация Автомобильных Магистралей Министерства транспорта США

Департамента доходов и регулирования Северной Дакоты

Министерства природных ресурсов США

Постановка задачи экспертизы

- Экспертиза - это отдельная специализация, которая основывается на оценочных навыках, но требует более высокой квалификации
- К экспертизе и к экспертному заключению предъявляются требования аналогичные отчетам об оценке
- Экспертиза отчетов об оценке многообразна. Привязка делается не к виду экспертизы, а к объему выполняемых работ
- Полевая экспертиза, предполагающая например, осмотр объекта оценки и аналогов, проводится в отдельных случаях, связанных с особенностями объекта оценки, качества отчета или оценщика
- В задачи экспертизы может входить подготовка собственного заключения о стоимости
- Экспертизы может предполагать доведение с оценщиком отчета до положительного заключения

Проведение экспертизы

- Эксперт должен сосредоточиться на информации, которая оказывает существенное влияние на результаты
- Формулировки выводов по результатам экспертизы экспертов формализованы
- Эксперт может прийти к заключению о том, что отчет может быть принят, не принят, а также принят, но не рекомендован как основание для определения суммы сделки.
- Оценка не является точной наукой, поэтому эксперт может принять несколько отчетов об одном объекте, но рекомендовать в качестве основания для определения цены сделки только один отчет.
- Для оценки качества отчетов, как правило, используют проверочные листы, содержащие основные описательные и расчетные составляющие отчета, где дается оценка их качества.

Права и обязанности Эксперта



Высокие требования по образованию (общему и по экспертизе) и опыту

Имеет право

подвергать сомнению суждения оценщика, когда они нелогичны или не подтверждены

проверять информацию с профильными специалистами

обсуждать отчет с оценщиком

запрашивать у оценщика информацию, не приложенную к отчету

проверять исходную информацию

требовать от оценщика учета всей относящейся к делу информации

требовать от оценщика подкреплять позицию анализом или фактическими данными

провести полевую экспертизу

провести собственное исследование, когда есть основания считать информацию отчета недостоверной или неполной

Не имеет право

навязывать оценщику конкретную стоимость

влиять на оценочные суждения

подменять мнение оценщика собственным мнением

отклонять суждения оценщика только потому, что они не подкреплены данными об аналогах

навязывать конкретные методы оценки

навязывать собственную теорию, правила и процедуры оценки

Обязан

определить являются ли факты и допущения корректными, анализ и подходы правильно реализованными

проверить, что анализ и заключения не противоречат исходной информации

собрать все факты перед подготовкой заключения

сопоставить мнение оценщика о стоимости со всей имеющейся информацией

оценивать отчет только в контексте информации, имеющейся на дату оценки

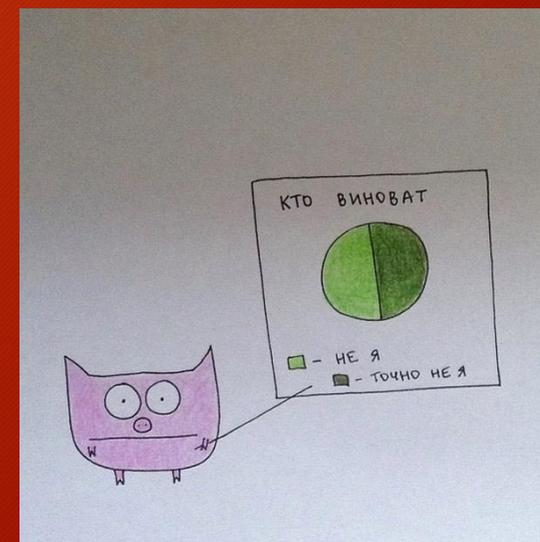
разделить с оценщиком ответственность за стоимость, полученную в отчете

подготовить независимое и объективное экспертное заключение

соблюдать этические правила

Ошибки экспертов

- Ошибки экспертов: проведение экспертизы исключительно на основе формального контрольного списка, исключая рассмотрение по существу; акцентирование внимания на опечатках, незначительных математических ошибках, несогласованностях и упущениях; опровержение исходной информации без соответствующей проверки; критика методологии или ее реализации без объяснения; использование некорректного стиля изложения замечаний
- Оценщик имеет право знать замечания рецензента и проверить обосновывающие их доказательства и анализ



Предложения

- Расширение случаев обязательной экспертизы: приватизация имущества, изъятие для государственных нужд
- Закрепление квалификационных требований к экспертам в части образования, стажа и опыта
- Экспертиза с определением стоимости объекта оценки?
- Единые методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (объем работ, содержание заключения, формулировки замечаний, учет существенности, формулировки выводов и рекомендаций, контрольные листы, этика)

Алгоритм экспертизы

Проверочный (контрольный) лист

- Описание объекта оценки

Права на объект оценки, ограничения прав и обременения; Местоположение; Разрешенное использование земельного участка; Техничко-экономические характеристики; Строительная готовность и техническое состояние.

- Анализ рынка

Описание ценообъекта оценки их влияния на стоимость; Рыночные диапазоны цен аналогичных объектов; Рыночные диапазоны цен арендных ставок на аналогичные объекты; Рыночные диапазоны разующих факторов ставки капитализации; Рыночные диапазоны операционных расходов;

- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Выбор метода; Реализация метода;

- Сравнительный подход

Подбор аналогов: Сопоставимость с объектом оценки;: Корректность выборки: Полнота описания; Подтверждение наличия; Корректность характеристик;

Внесение корректировок: Выбор метода определение корректировок; Корректность определения корректировок; Корректность внесения корректировок.

- Затратный подход

Расчет стоимости земельного участка (прав на него): (Выбор метода; Реализация метода); Расчет затрат на воспроизводство; Определение прибыли предпринимателя; Определение строительной готовности; Определение физического износа; Определение функционального устаревания; Определение внешнего устаревания.

- Доходный подход

Обоснованность прогнозов; Расчет ставок аренды: (Подбор аналогов; Внесение корректировок); Определение потерь дохода; Определение операционных расходов; Расчет первоначальных затрат; Определение ставок дисконтирования и капитализации; Расчет реверсии.

- Проверка согласования результатов

Разброс результатов примененных подходов; Обоснование весов подходов.