

Финансово-экономическая и оценочная судебная экспертиза при работе с проблемными активами банков

Инструменты искажения стоимости, методы их выявления



Ильин Максим Олегович

**Исполнительный директор
Союза судебных экспертов
«Экспертный совет»**

**Генеральный директор
Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»**



Москва, 05 апреля 2023 г.

Источник информации

судебная практика



научный потенциал
высшей школы



Инструмент искажения стоимости



**Средство, приведшее к искажению стоимости
(конкретное действие или бездействие Оценщика)**

Классификация искажений

По сути искажения

По причинно-следственным
связям

По разделам документа

По сложности выявления

Ювелирное искажение

	преднамеренное	непреднамеренное
грубое (сильно затронуты единицы ценообразующих параметров)		<i>выявить просто</i>
«ювелирное» (комплексное воздействие на совокупность ценообразующих параметров)	<i>выявить сложно</i>	

Пример ювелирного искажения

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Темп роста арендной платы	10	10	5	5	5
Цепной индекс удорожания	1,00	1,10	1,21	1,27	1,33
Ставка арендной платы	10 000	11 000	12 100	12 705	13 340
Общая площадь, кв.м	250	250	250	250	250
ПВД	2 500 000	2 750 000	3 025 000	3 176 250	3 335 063
Недозагрузка, %	10	10	10	10	10
ДВД	2 250 000	2 475 000	2 722 500	2 858 625	3 001 556
Удельные операционные расходы	1 500	1 650	1 815	1 906	2 001
Операционные расходы	375 000	412 500	453 750	476 438	500 259
ЧОД	1 875 000	2 062 500	2 268 750	2 382 188	2 501 297
Ставка дисконтирования	16	16	16	16	16
Коэффициент капитализации					18
Дисконтный множитель	0,928	0,800	0,690	0,595	0,552
Текущая стоимость	1 740 894	1 650 848	1 565 459	1 417 010	7 674 689
Рыночная стоимость	14 049 000				

Пример ювелирного искажения

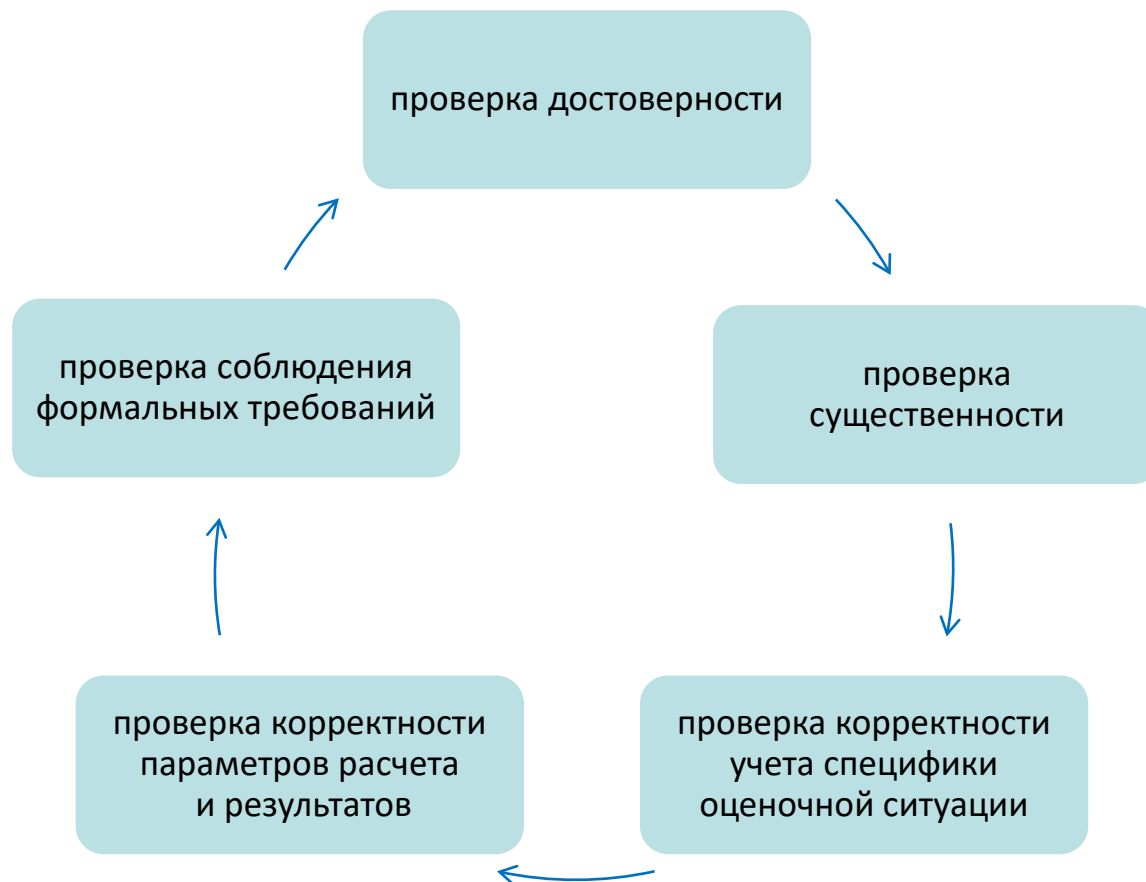
Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Темп роста арендной платы	10	10	5	5	5
Цепной индекс удорожания	1,00	1,10	1,21	1,27	1,33
Ставка арендной платы	10 000	11 000	12 100	12 705	13 340
Общая площадь, кв.м	250	250	250	250	250
ПВД	2 500 000	2 750 000	3 025 000	3 176 250	3 335 063
Недозагрузка, %	10	10	10	10	10
ДВД	2 250 000	2 475 000	2 722 500	2 858 625	3 001 556
Удельные операционные расходы	1 500	1 650	1 815	1 906	2 001
Операционные расходы	375 000	412 500	453 750	476 438	500 259
ЧОД	1 875 000	2 062 500	2 268 750	2 382 188	2 501 297
Ставка дисконтирования	16	16	16	16	16
Коэффициент капитализации					18
Дисконтный множитель	0,928	0,800	0,690	0,595	0,552
Текущая стоимость	1 740 894	1 650 848	1 565 459	1 417 010	7 674 689
Рыночная стоимость	14 049 000				

Пример ювелирного искажения

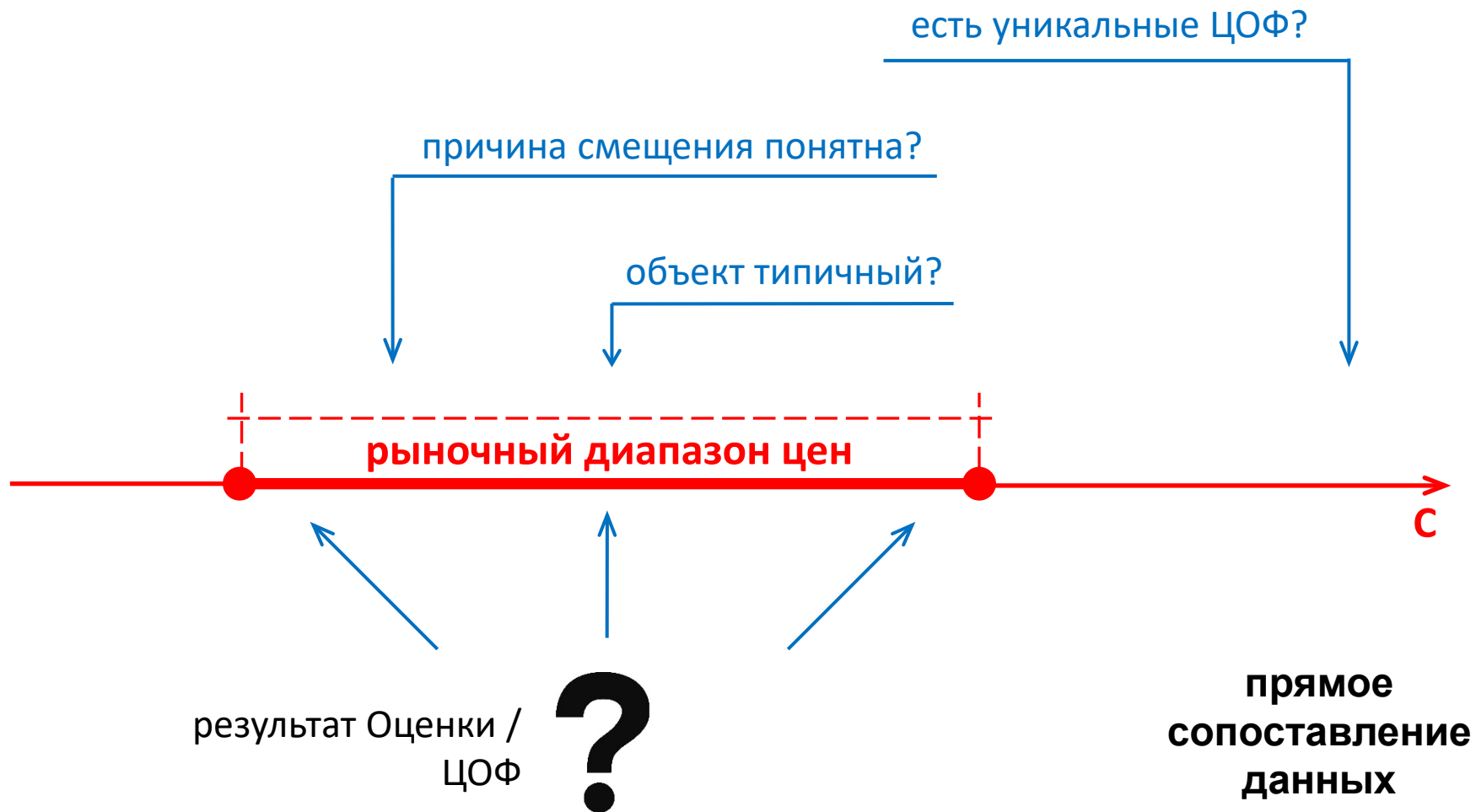
Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Темп роста арендной платы	10	5	5	5	5
Цепной индекс удорожания	1,00	1,10	1,16	1,21	1,27
Ставка арендной платы	9 000	9 900	10 395	10 915	11 460
Общая площадь, кв.м	250	250	250	250	250
ПВД	2 250 000	2 475 000	2 598 750	2 728 688	2 865 122
Недозагрузка, %	15	15	15	15	15
ДВД	1 912 500	2 103 750	2 208 938	2 319 384	2 435 354
Удельные операционные расходы	1 700	1 870	1 964	2 062	2 165
Операционные расходы	425 000	467 500	490 875	515 419	541 190
ЧОД	1 487 500	1 636 250	1 718 063	1 803 966	1 894 164
Ставка дисконтирования	17	17	17	17	17
Коэффициент капитализации					19
Дисконтный множитель	0,925	0,790	0,675	0,577	0,534
Текущая стоимость	1 375 194	1 292 918	1 160 311	1 041 304	5 320 109
Рыночная стоимость		10 190 000	- 27% (!)		



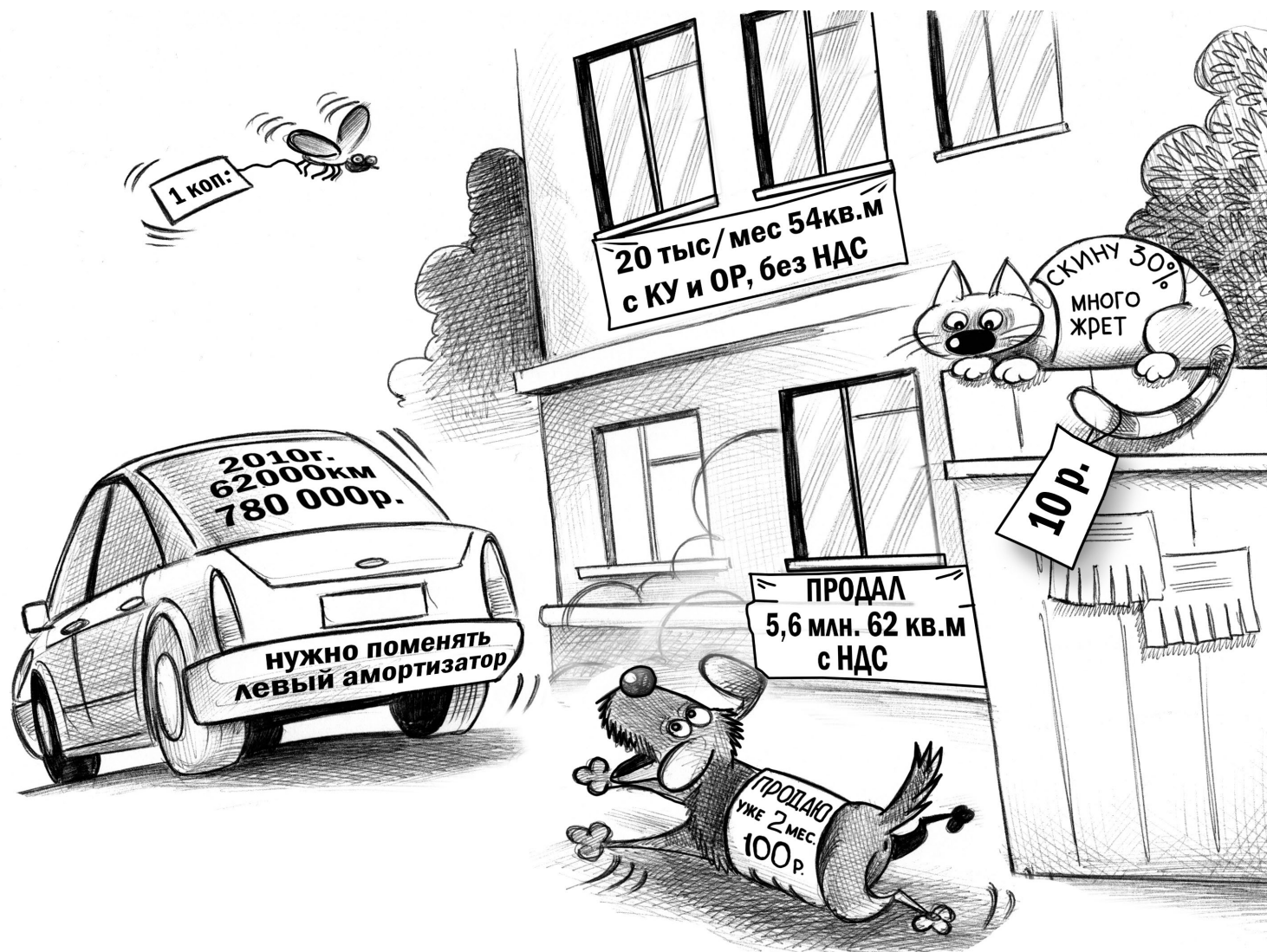
Инструменты выявления искажений



Проверка достоверности



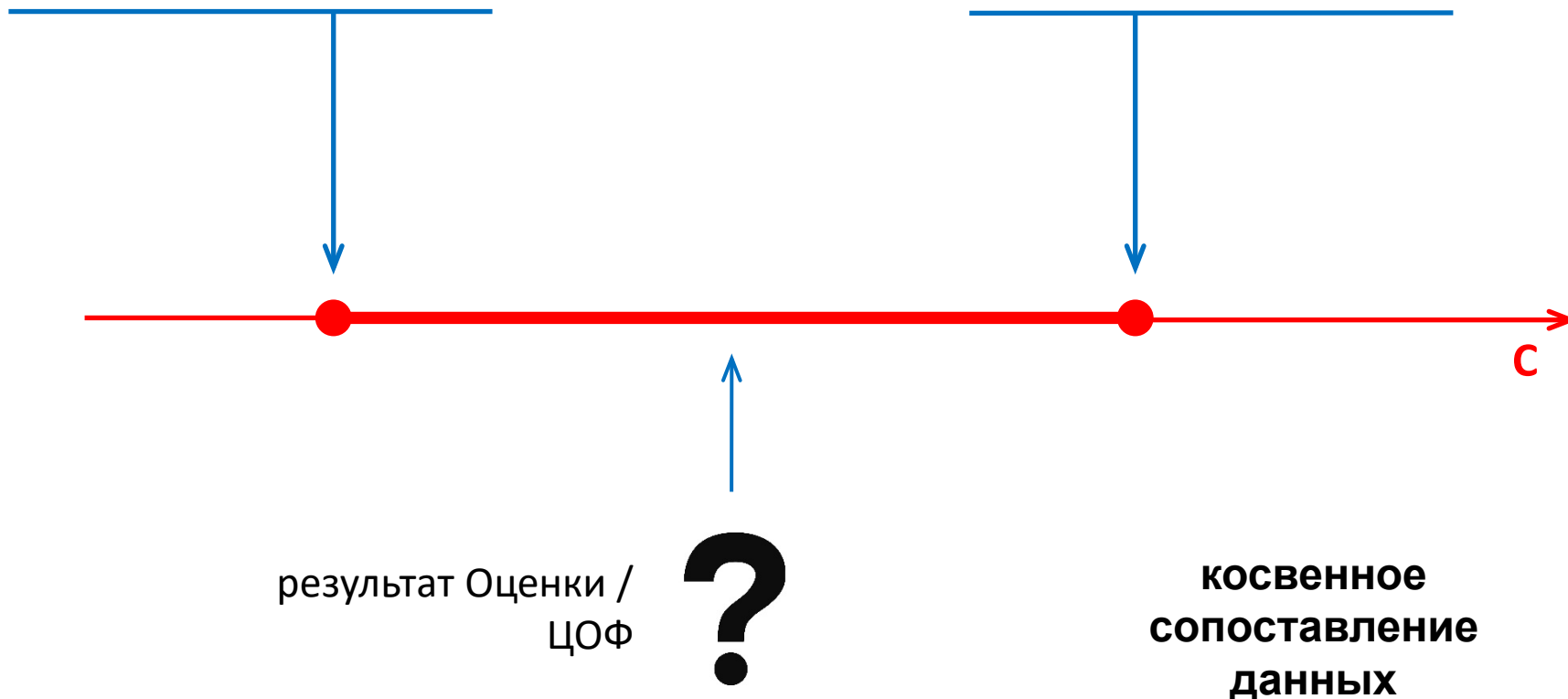
Идеальный рынок



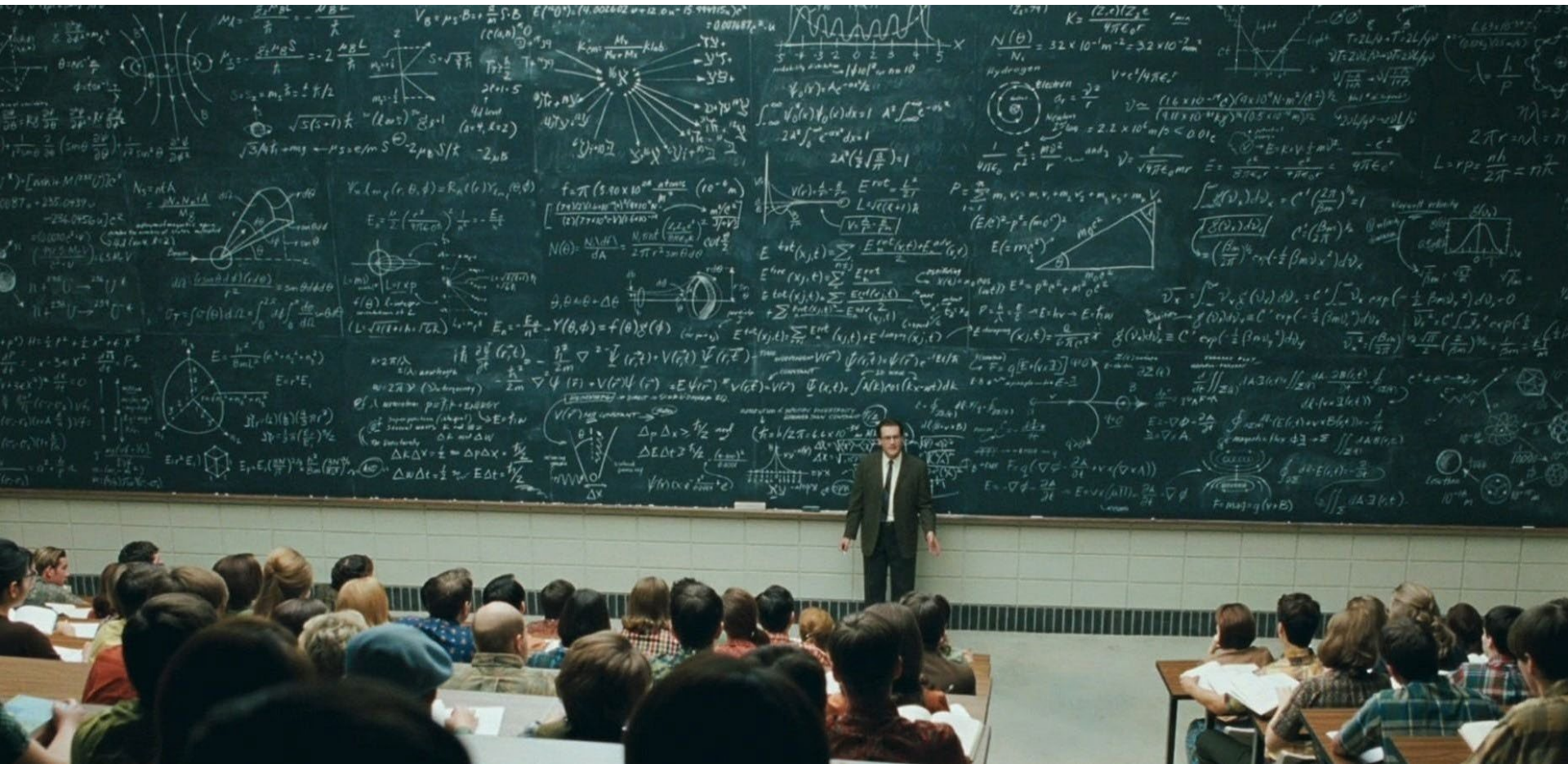
Проверка достоверности

нижний логический
предел цен по
соседним сегментам

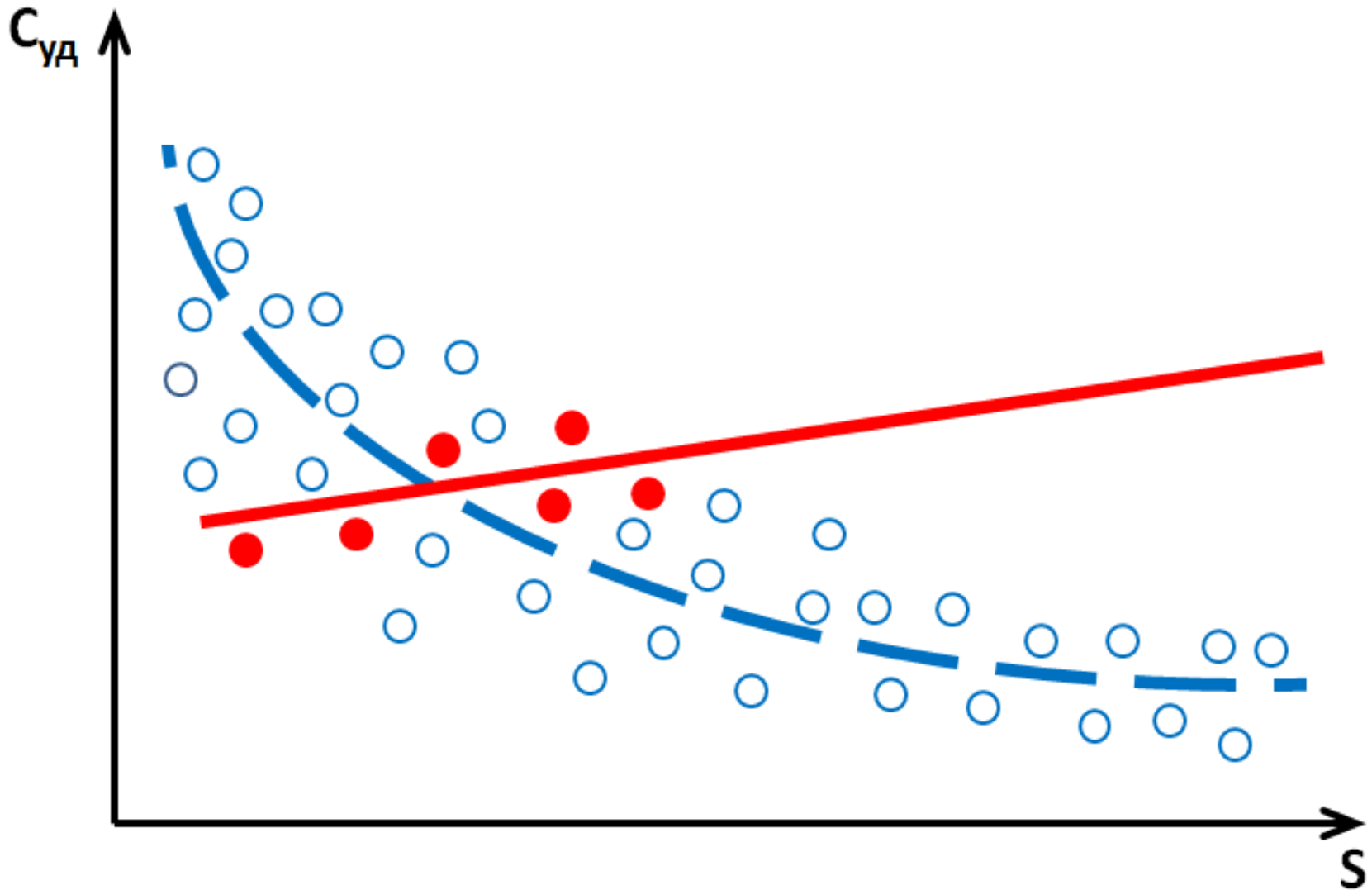
верхний логический
предел цен по
соседним сегментам

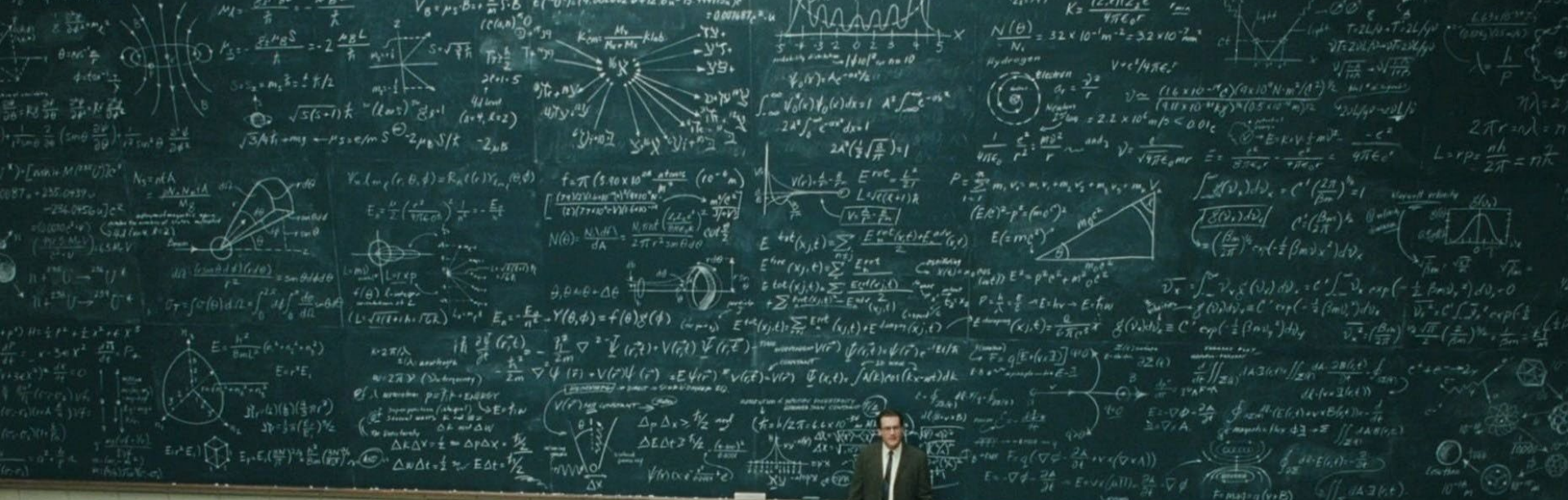


Нередко сложной математикой пытаются ввести в заблуждение



Манипулирование ВХОДНЫМИ ДАННЫМИ





Для выявления существенных нарушений
не нужно иметь степень д.м.н.,
достаточно следовать нужному алгоритму.



Заключение

**Каждый проблемный актив – уникальный.
Большинство отчетов об оценке соответствующих прав
требования / обеспечения – уникальные.**

НО

**Искажения стоимости являются следствием применения
типовых инструментов. Их можно выявить при помощи
типовых методов проверки отчетов об оценке.**

Спасибо за внимание



Ильин Максим Олегович

**Исполнительный директор
Союза судебных экспертов
«Экспертный совет»**

**Генеральный директор
Ассоциации
«СРОО «Экспертный совет»**

imo@srosovet.ru

