



Выявление искажений стоимости в отчетах об оценке

Лебединский Владимир Игоревич

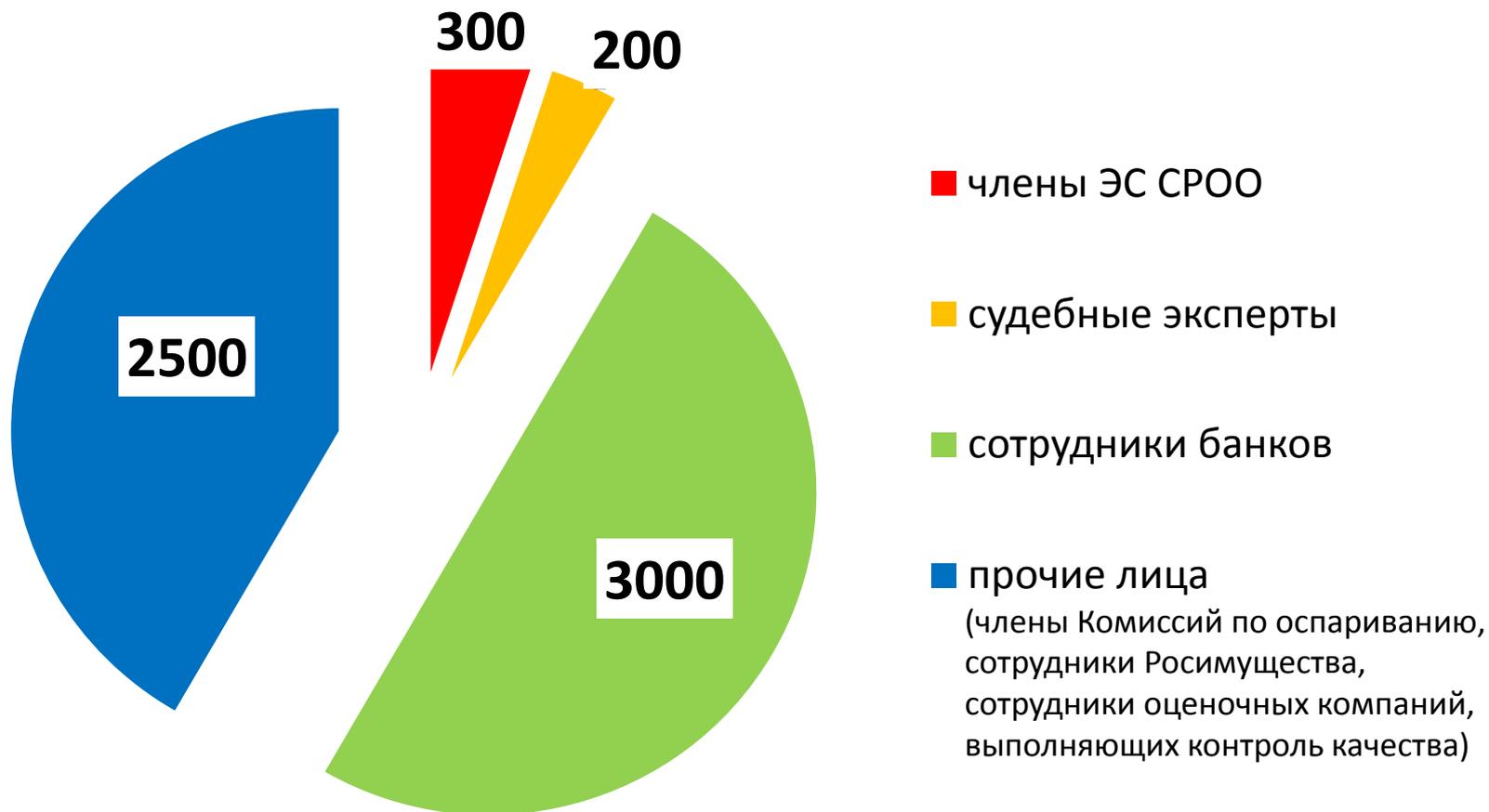
Первый вице-президент,
Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

Ильин Максим Олегович

Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет»



Кто проверяет отчеты об оценке



13 лет

горизонт анализа

> 20 000

отчетов об оценке

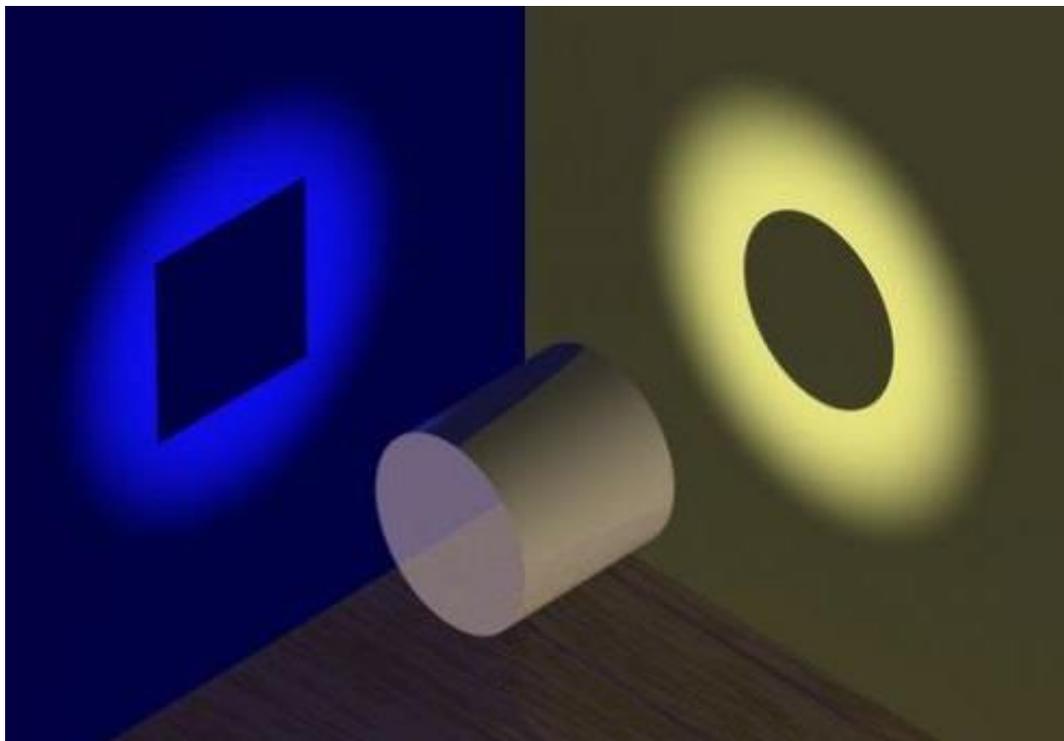
выборка отчетов

ведущие СРО оценщиков,
Росимущество,
залоговые отделы банков

субъекты



I. Неопределенность и непрозрачность рынков, к которым относятся объекты оценки.



- продавец преднамеренно «приукрасил» свой объект
- непреднамеренные искажения значений ценообразующих параметров (опечатки, «испорченный телефон» и пр.)
- нехватка информации по объективным причинам



II.

**Недостаточная
квалификация Оценщика**



III.

Конфликт интересов

IV. Причины случайного непреднамеренного характера



- опечатки
- некорректные ссылки в расчетных таблицах
- ошибки в программном обеспечении

Искажения стоимости

	преднамеренное	непреднамеренное
грубое (сильно затронуты единицы ценообразующих параметров)		<i>простая экспертиза</i>
«ювелирное» (комплексное воздействие на совокупность ценообразующих параметров)	<i>сложная экспертиза</i>	

Классификация инструментов искажения стоимости

**недостаточная
или недостоверная
идентификация (описание)
объекта оценки или аналогов**

**избирательное
использование
рыночных данных**

**избирательное
использование методологии**

**прямое искажение
параметров**

Экспресс-проверка (5-15 минут)



1. Анализ описания объекта
2. Рынок
3. Проверка согласования
4. Проверка ключевых параметров расчета:
 - Затратный подход (права на землю, затраты на производство, ПП, износ)
 - Сравнительный подход (выходной, входной диапазон)
 - Доходный подход (арендные ставки, потери, операционные расходы, ставка дисконта, реверсия)

Существенность – зависит от конкретной ситуации



Методическое обеспечение



**А.В. Каминский, М.О. Ильин,
В.И. Лебединский и др.**
Экспертиза отчетов об оценке: Учебник.
2-е издание. – М.: Компания
«Про-Аппрайзер», 2015. – 272 с.

ISBN 978-5-504-03007-4

Оценка долгов – актуальный методический вопрос

статистика по дисконту

ключевые факторы,
влияющие на стоимость

источники информации

учет наличия залога
и поручителей

учет перекрестного
владения долгами

Ведется работа над профильными методическими рекомендациями.

Будущее залогов



22, 23 сентября
в АСИ малый конюшковский
переулок дом 2
обязательная регистрация на сайте
<http://leader-id.ru/event/2668>

