НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Круглый стол:
БУДУЩЕЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Модератор: КАМИНСКИЙ Алексей Владимирович

Казань, 19 апреля 2013 года

Саморегулируемая организация оценщиков
www.srosovet.ru

Достижения оценочной деятельности за 20 лет

1. **Сформировалась как зрелая отрасль:**
   - годовые налоговые поступления составляют около **10 млрд.руб.;**
   - около **50 тыс. рабочих мест**.

2. **Повышается качество отчетов об оценке.**

3. **Развивается информационное и методическое обеспечение**: сформированы конкурирующие научные школы и дискуссионные площадки; разработано значительное число методик оценки; создано специализированное программное обеспечение.

4. **Признание от лица Государства** (интересы Оценщиков учтены в специальных Федеральных законах про акционерные общества, банкротство, нотариат, о проведении олимпиады 2014 года и пр.).

5. **Совершен переход на саморегулирование** (одна из первых отраслей).

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Отрасль перед выбором

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Открытая Концепция
развития оценочной деятельности

Открытая Концепция формируется самим оценочным сообществом на принципах краудсорсинга.
«Готовый» документ, продвигаемый от лица одного из субъектов отрасли или навязанный сверху, является нежизнеспособным.

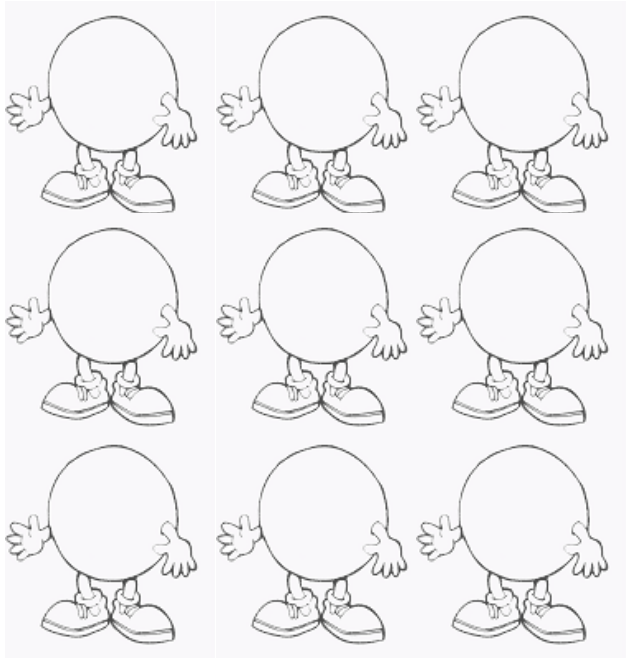
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ "РАЗВИТИЕ РОССИИ" ПОЛИТИЧЕСКАЯ ПАРТИЯ
ОЦЕНЩИК.РУ
Интернет-проект БАНК ЗНАНИЙ ОЦЕНЩИКА
Я–оценщик
КЛУБ ИДЕЙ LABRATE.RU
ИМПЕРИЯ КОНСАЛТИНГА

информационная поддержка

Открытая Концепция

Экспертный Совет

инициатор



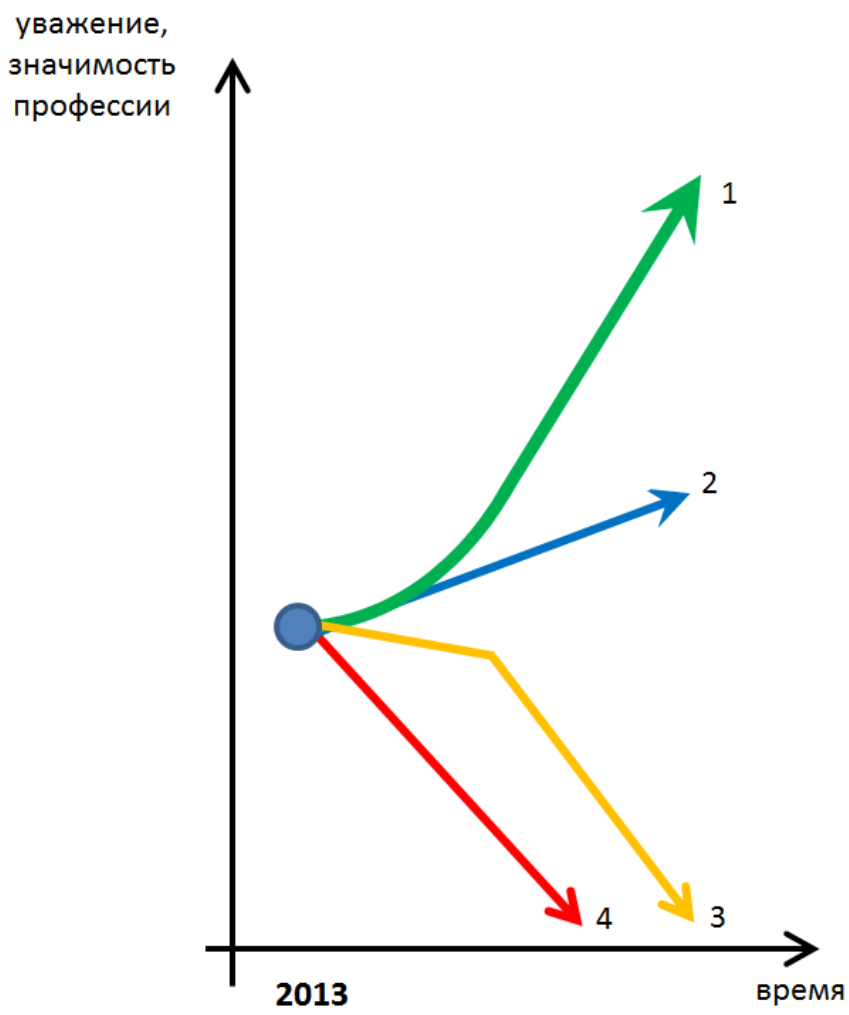
участники разработки: > 80 человек

Саморегулируемая организация оценщиков
www.srosovet.ru

Кризис в оценочной деятельности и его причины

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Сценарии развития отрасли



1. развитие саморегулирования
2. государственное регулирование
3. введение уголовной ответственности
4. государственная оценка

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Вопросы для обсуждения

Ситуация в Республике Татарстан с оспариванием результатов кадастровой оценки

Предложение по введению уголовной ответственности Оценщиков

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Оспаривание кадастровой оценки в Татарстане

«Мы не можем на это сквозь пальцы смотреть, когда **конвейер жуликов работает**…».

«Они работают на основе тех оценочных документов, которые, **по сговору заказчика и оценочной компании**, позволяют делать эти **мошеннические действия**».

«Посмотрим все эти оценочные компании, как они деньги используют. Идет **серьезная мошенническая акция**».

Президент
Республики Татарстан

Рустам Минниханов

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Оспаривание кадастровой оценки в Татарстане

Предположение Президента Республики:
«кадастровая стоимость априори верна»

Вывод: наличие кратной разницы между рыночной и кадастровой стоимостями – наличие ущерба

?

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Оспаривание кадастровой оценки в Татарстане

Достоверность кадастровой стоимости?

Саморегулируемая организация оценщиков
www.srosovet.ru

Кадастровая стоимость под объектами промышленности

Населенный пункт	Средневзвешенный УПКС, руб./кв.м	Рыночные цены (2009-2012гг.), руб./кв.м	Отношение средневзвешенного УПКС к рыночным ценам, раз.
Казань	9 068,29 (диапазон 4 291,74 – 10 388,54)	1 500 – 3 500	**2,5 – 6,0**
Набережные Челны	1 712,35 (диапазон 1 449,76 – 1 839,69)	200 – 500	**3,4 – 8,5**

Источники информации:

- Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан;
- Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Причины ошибок кадастровой оценки

1. Отсутствие качественной методологии массовой оценки.
2. Отсутствие достаточной и достоверной информации по аналогам.
3. **Отсутствие информации о всех основных ценообразующих факторах объектов оценки.**
4. Упрощение модели ценообразования.
5. Сжатые сроки выполнения работ.
6. **Участие админресурса.**
7. Недостаточный профессионализм исполнителей.

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Суть кадастровой оценки

$$C_К = f\,(X_1, X_2, \dots, X_i)$$

нет информации → нет оценки

Саморегулируемая организация оценщиков
www.srosovet.ru

Оспаривание кадастровой оценки в Татарстане

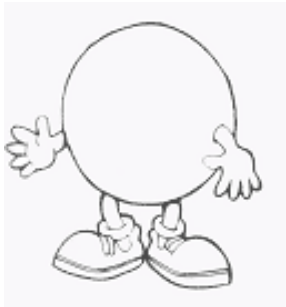
Вопросы для содержательного обсуждения

1. Суть кадастровой оценки и ее отличия от рыночной
2. Достоверность кадастровой стоимости? Возможные источники искажения
3. Достоверность рыночной оценки? Возможные источники искажения
4. Анализ причин отклонения
5. Предложения по разрешению ситуации

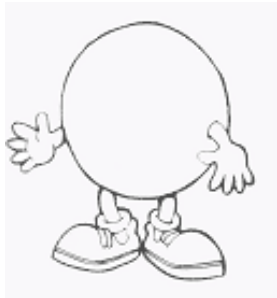
Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Оценщик между двух огней

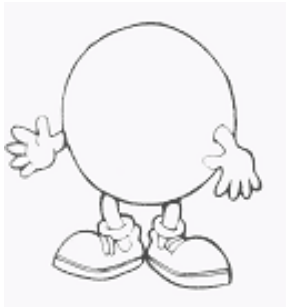
Государство



Оценщик



Бизнес



заинтересованность
в повышении
налоговой базы

заинтересованность
в снижении
налоговой базы

Высокая кадастровая стоимость:

- *высокие налоги,*
- *потеря конкурентноспособности бизнеса → низкие налоги.*

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

В ответе за то, что от нас не зависит

Рыночная стоимость – **вероятностная величина**.

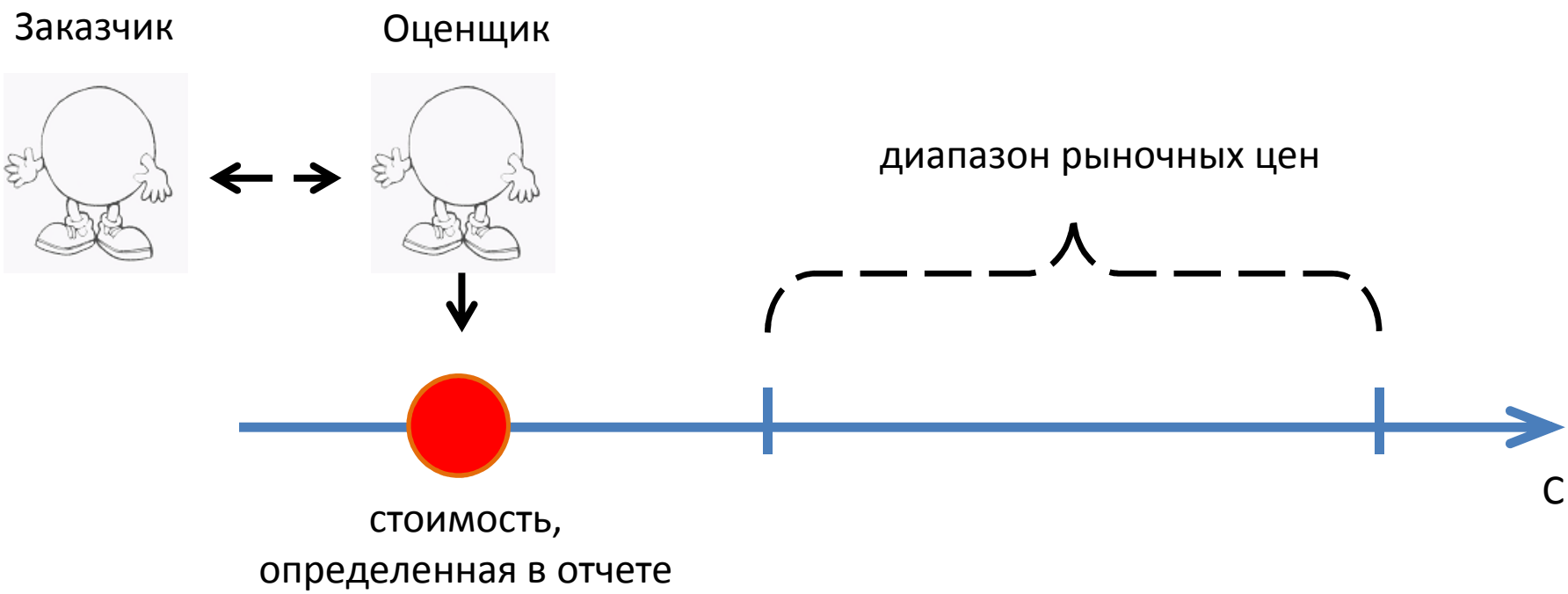
Разброс рыночных цен может достигать **десятки процентов**.

Для активов стоимостью **более 10 млн. руб**. расхождение результатов может трактоваться как «**преступление в особо крупном размере**».

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Позиция по уголовной ответственности Оценщика

Сговор – в отчете об оценке обоснована заранее известная цена сделки, величина которой согласована между Оценщиком и заказчиком и **лежит за пределами диапазона рыночных цен.**



Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Дело Ольги Морозовой
(Астрахань)

Результаты оценки одного и того же объекта, содержащиеся в отчетах об оценке, выполненных различными Оценщиками, отличались на **26 тыс. руб.** (расхождение порядка 5%).

Прокурор выступил
за пересмотр дела в новом составе суда.

Оценщика защищала СРОО – руководитель был на заседании суда. Дело освещалось в СМИ.

Приговор – **три года условно.**

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Позиция по уголовной ответственности Оценщика

Установление ответственности за вероятностный характер рыночной стоимости недопустимо, поскольку он не зависит от Оценщика.

Существующие положения Уголовного кодекса Российской Федерации **уже позволяют привлекать к ответственности недобросовестных Оценщиков**, например, по статье «мошенничество».

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Альтернативы развития

При пассивной позиции оценочного сообщества оценочной отрасли «помогут» найти решение – в этом случае будет реализован один из негативных сценариев

Оценочное сообщество сумеет консолидироваться. Оценочная деятельность выйдет на новый этап развития

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

НСОД как инструмент развития отрасли

Публичность и открытость

Регламентация деятельности

Электронный документооборот

Запрет на коммерческую деятельность

Ротация Председателя НСОД

Принятие решений 1 СРОО = 1 голос

Контакты

КАМИНСКИЙ
Алексей Владимирович

Президент
НП «СРОО «Экспертный совет»

8 (800) 200-29-50
srosovet.ru, mail@srosovet.ru