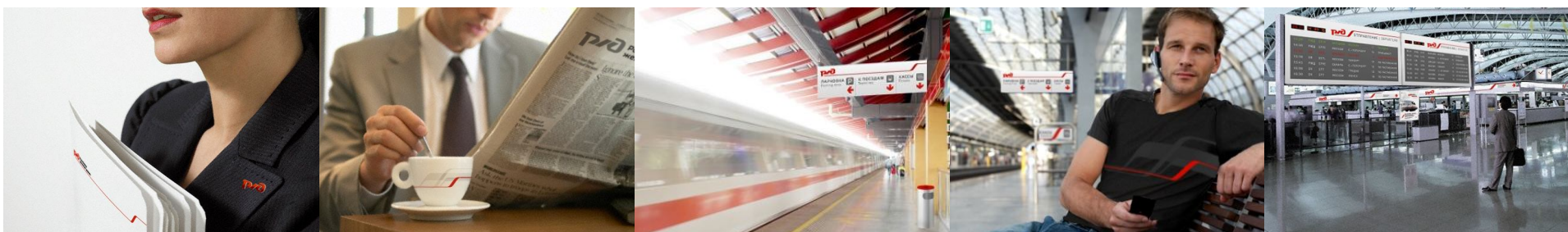


**Требования ОАО «РЖД» к работе оценщиков.
Анализ практики.
Региональный квалификационный отбор.**



Москва, сентябрь 2009 г.

**Ошибки в Отчетах об оценке в рамках
описания объекта оценки и анализа рынка**

**1. Не приводятся фотографии объекта оценки, его окружения, отсутствует описание местоположения объекта оценки.
2. Приводится излишняя, не участвующая в расчетах информация.**

3. Не приведены данные о диапазонах цен продаж и аренды аналогичных объектов в районе расположения объекта оценки. Данные о диапазонах стоимостей (арендной платы) аналогичных объектов не подтверждены.

**4. Не определен типичный покупатель объекта оценки.
5. В рамках анализа рынка отсутствует анализ ценообразующих факторов и степени их влияния на стоимость.**



Ошибки, выявляемые в Отчетах об оценке в рамках сравнительного подхода

- *Несопоставимые аналоги.*
- *Неверный способ внесения корректировки.*
- *Корректировки необоснованны. Двойной счет по корректировкам.*

Ошибки, выявляемые в Отчетах об оценке в рамках сравнительного подхода

- *Различие в ценах аналогов – более 30%, максимальная корректировка – более 30%.*
- *При использовании бальных шкал не приведено обоснование величин баллов, диапазонов шкал, степень влияния на стоимость факторов, выраженных в баллах. Используются бальные шкалы различной размерности. Отсутствует соответствующее описание объекта оценки и объектов-аналогов.*
- *Бальные шкалы необоснованно присваиваются количественным характеристикам, что приводит к увеличению погрешности расчетов.*

Ошибки, выявляемые в Отчетах об оценке в рамках сравнительного подхода

- *Разброс стоимостей объектов-аналогов после корректировок увеличивается, все корректировки объектов-аналогов имеют один знак.*
- *Не проводится проверка на логичность величин корректировок. Особенно часто по состоянию (стоимости ремонта) помещений.*
- *Не доказывается связь используемых в расчетах параметров (численности жителей, плотности населения) со стоимостью объектов.*

Ошибки, выявляемые в Отчетах об оценке в рамках сравнительного подхода

- *В расчетах не учитывается соотношение общая/полезная площадь.*
- *Не получена информация по текущему договору аренды и текущим платежам (в т.ч. за аналогичные объекты).*
- *Не проводится самостоятельное исследование рынка.*
- *Не описаны населенные пункты, в которых располагаются объекты-аналоги. Отсутствуют картографические материалы, распечатки сайтов.*

Ошибки, выявляемые в Отчетах об оценке в рамках затратного подхода

- *Не проводится проверка на логичность результата и промежуточных расчетов (стоимость воспроизводства (замещения) 1 кв.м. здания, ж/д путей, величин износов и т.д.)*
- *Величины физического износа не соответствуют фотоматериалам, приведенным в отчете.*

Ошибки, выявляемые в Отчетах об оценке в рамках доходного подхода

- *Отсутствует расчет коэффициента капитализации методом рыночной экстракции (прямое указание ТЗ ОАО «РЖД»).*
- *Отсутствует обоснование величины операционных расходов и сравнения их со среднерыночными данными.*
- *При расчете ставки капитализации и при расчете стоимости объекта используются разные данные (по недозагрузке, величинам эксплуатационных расходов и т.д.)*

Ошибки методического плана

- *Необоснованный отказ от применения подходов к оценке (сравнительного и/или затратного для оценки помещений в крупных городах).*
- *Учет в расчетах финансирования (заемных средств), налога на прибыль и т.д.*
- *Необоснованный отказ от оценки земельных участков под сооружениями (эстакады, емкости и т.д.).*
- *Выделение нескольких объектов оценки, из единого объекта (производственной базы, тепличного хозяйства) с пропорциональными земельными участками, что приводит к искажению НЭИ объекта.*

Результаты оценки и согласование результатов

- *Результаты расчетов не соответствуют приведенным в отчете данным (в рамках анализа рынка, стоимости и характеристик объектов-аналогов).*
- *Результаты, полученные с применением отдельных подходов оценке, более чем на 50% отличаются друг от друга*

Квалификационные требования к оценщикам для регионального отбора

- *претендент должен осуществлять оценочную деятельность на рынке оценочных услуг не менее 3 (трех) лет на момент объявления настоящего квалификационного отбора;*
- *б) претендент должен иметь в штате не менее 2 (двух) специалистов со стажем работы в области оценочной деятельности не менее 5 (пяти) лет, являющихся оценщиками в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;*
- *в) претендент должен иметь совокупную выручку от оказания услуг по оценке имущества за 2008 г. не менее 2 000 000 (двух миллионов) рублей (без НДС);*
- *г) ответственность претендента должна быть застрахована на сумму не менее 30 000 000 (тридцати миллионов) рублей.*

