

Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И.,
Калинкина К.Е., Лапин М.В.

**ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ:
УЧЕБНИК
(II издание)**

Москва – 2015

АВТОРЫ

1. КАМИНСКИЙ
Алексей Владимирович Президент
НП «СРОО «Экспертный совет»
2. ИЛЬИН
Максим Олегович Исполнительный директор
НП «СРОО «Экспертный совет», к.э.н.
3. ЛЕБЕДИНСКИЙ
Владимир Игоревич Первый вице-президент,
Председатель Экспертного совета
НП «СРОО «Экспертный совет», к.э.н.
4. КАЛИНКИНА
Кира Евгеньевна Вице-президент
НП «СРОО «Экспертный совет»,
член Правления НП «СРОО АРМО», к.э.н.
5. ЛАПИН
Михаил Валериевич Председатель Дисциплинарного комитета
НП «СРОО «Экспертный совет»

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

Авторы выражают благодарность коллегам, оказавшим значительную помощь в подготовке учебника (в алфавитном порядке): Богатовой Екатерине Михайловне, Брусникину Игорю Сергеевичу, Волковой Ирине Геннадьевне, Голощаповой Татьяне Васильевне, Гореву Сергею Владимировичу, Горюнову Ивану Александровичу, Захарову Александру Владимировичу, Игнатъевой Светлане Владимировне, Илливиёву Василию Романовичу, Ильиной Юлии Сергеевне, Кузьяевой Елене Викторовне, Пантюхину Андрею Леонидовичу, Петруне Людмиле Николаевне, Чесноковой Марии Андреевне, Шабле Егору Ярославовичу.

Автор карикатур: Корсун Сергей Николаевич.

Учебник подготовлен при поддержке
НП «СРОО «Экспертный совет»



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
оценщика!*

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие.....	7
1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	10
1.1. История и методика обучения Экспертов	10
1.2. Магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке».....	15
1.3. Формирование профессии «Эксперт в оценочной деятельности»	20
1.4. Экспертиза как частный случай проверки отчетов об оценке	22
1.5. Роль экспертизы в противодействии недобросовестной или неквалифицированной оценке	24
2. РОССИЙСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ОБ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ	28
2.1. Основные положения.....	28
2.2. Виды экспертизы.....	32
2.3. Внутренние документы СРОО.....	36
2.4. Обязательные и другие случаи проведения экспертизы.....	38
2.5. Недостатки законодательства	40
3. МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ....	44
3.1. Стандарты оценки	44
3.2. Нормативные документы	55
3.3. Методические документы	62
4. НАРУШЕНИЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ	73
4.1. Причины появления нарушений.....	73
4.2. Классификация нарушений.....	74
4.3. Понятие существенности	77
4.4. Инструменты искажения стоимости	84
4.5. Примеры искажения.....	90
5. МЕТОДОЛОГИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ.....	95
5.1. Структура методологии.....	95
5.2. Принципы проведения экспертизы	96
5.3. Порядок проведения экспертизы.....	99
5.4. Допущения и ограничения	101
5.5. Методы выявления нарушений.....	103
5.6. Проверка эконометрических моделей	114
5.7. Метод экспресс-проверки.....	120
6. ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	122
6.1. Структура экспертного заключения.....	122
6.2. Требования к формулировке замечаний.....	123
6.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта.....	126
6.4. Формулирование замечаний	130
6.5. Практические аспекты формулирования замечаний.....	135
6.6. Методы контроля деятельности Эксперта.....	138

6.7. Выводы по результатам экспертизы	142
7. СПЕЦИФИКА ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА	144
7.1. Описание объекта оценки.....	144
7.2. Затратный подход к оценке.....	151
7.3. Сравнительный подход к оценке.....	156
7.4. Доходный подход к оценке	158
7.5. Прочие вопросы.....	162
8. СПЕЦИФИКА ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ.....	167
8.1. Краткая характеристика процесса государственной кадастровой оценки.....	167
8.2. Причины низкого качества результатов кадастровой оценки.....	169
8.3. Стадийная схема работ по экспертизе	173
8.4. Практические вопросы экспертизы.....	175
9. СПЕЦИФИКА ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ АКТИВОВ	183
9.1. Специфика объекта оценки.....	183
9.2. Специфика расчетных моделей	186
9.3. Практические вопросы экспертизы.....	187
10. ОШИБКИ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ.....	190
10.1. Классификация ошибок.....	190
10.2. Примеры и анализ ошибок.....	193
10.3. О стереотипах (к вопросу о сговоре и ущербе)	196
10.4. Основы АнтиЭкспертизы отчетов об оценке.....	203
10.5. Вопросы этики при экспертизе отчетов об оценке.....	208
Заключительные положения	212
Список использованных источников	214
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	222
Приложение 1. Глоссарий	222
Приложение 2. Примеры обоснования позиции Эксперта	227
Приложение 3. Сводная проверочная таблица общих требований к отчету об оценке.....	232
Приложение 4. Сводная проверочная таблица требований к отчету об оценке недвижимости	236
Приложение 5. Сводная проверочная таблица требований к отчету об определении кадастровой стоимости.....	244
Приложение 6. Пример формы экспертного заключения СРОО.....	249
Приложение 7. Пример формы заключения судебного эксперта	252
Приложение 8. Возможные структурно-логические схемы научных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке»	260
Приложение 9. Ссылки на электронные версии материалов учебника	273

Уважаемые Коллеги!

С момента издания первой редакции учебника «Экспертиза отчетов об оценке» в оценочной деятельности, в том числе в экспертизе отчетов об оценке, произошло много значимых событий.

- Внесены изменения в Закон об оценочной деятельности, которые для отчетов об определении рыночной стоимости установили один вид экспертизы «по существу», направленный на выявление искажений итоговой величины стоимости объекта оценки. Именно за это выступали авторы Учебника.
- Утверждены новые Федеральные стандарты оценки «Оценки недвижимости (ФСО №7)» и «Оценка бизнеса (ФСО №8)» и пр., внесены изменения в базисные ФСО №1-3, вышло постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации, разъясняющее некоторые вопросы, возникающие при рассмотрении судами отчетов об оценке в рамках дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
- Саморегулируемые организации оценщиков провели большой объем работ по экспертизе отчетов для целей оспаривания кадастровой стоимости; сформировалась новая практика рассмотрения отчетов об оценке в Комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости; существенное развитие получила судебная практика в отношении экспертизы отчетов об оценке.
- Состоялся первый выпуск магистров по специальности «Экспертиза отчетов об оценке» в РЭУ им. Г.В. Плеханова, для которых Учебник стал основным учебным материалом по дисциплинам профессионального цикла. Набрано еще три группы слушателей на данную учебную программу.

Появление Учебника вызвало широкую дискуссию в профессиональном оценочном сообществе, фактически была заложена научно-методическая основа развития экспертизы отчетов об оценке как самостоятельного научного направления. Авторам поступило большое количество отзывов о чрезвычайной своевременности и актуальности Учебника, а также предложений, направленных на развитие его содержания. Для многих коллег–Экспертов Учебник стал профессиональной настольной книгой, методической основой проведения экспертизы отчетов об оценке.

Второе издание Учебника доработано с учетом изменений законодательства, поступивших предложений от профессионального сообщества, обобщения нового практического опыта, а также результатов научных исследований в области экспертизы отчетов об оценке. Существенно переработан основной раздел, посвященный методам выявления нарушений в отчетах об оценке и формулированию замечаний в экспертном заключении, а также раздел по экспертизе отчетов об оценке бизнеса; добавлен блок, посвященный вопросам экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости.

Для удобства использования часть материалов Учебника размещена в открытом доступе на сайте НП «СРОО «Экспертный совет» srosovet.ru (см. Приложение 9). Некоторые положения проиллюстрированы одним из лучших карикатуристов России Сергеем Корсуном – в объяснении серьезных вещей немного юмора не помешает.

Коллектив авторов:

А.В. Каминский
М.О. Ильин
В.И. Лебединский
К.Е. Калинкина
М.В. Лапин

Предисловие

По состоянию на середину 2015 года в России более 6 000 человек на постоянной основе занимаются экспертизой (проверкой) отчетов об оценке. При этом дискуссии, возникающие в профессиональном оценочном и экспертном сообществе, показывают, что все еще отсутствует единая методология проведения экспертизы отчетов об оценке, не сформулированы ее принципы, существует ряд взаимоисключающих точек зрения по принципиальным вопросам.

Остро ощущается необходимость системного развития теории и практики экспертизы отчетов об оценке.

Авторы рассматривают экспертизу отчетов об оценке в качестве основного инструмента повышения качества оценочных услуг и защиты Оценщиков от противоправных и недобросовестных действий любых организаций и должностных лиц:

- в ходе экспертизы отчетов об оценке выявляются нарушения требований законодательства об оценочной деятельности. За выявлением таких фактов следует ответная реакция: устранение нарушений (при наличии такой возможности), рост профессионализма Оценщика по результатам анализа допущенных нарушений и способов их устранения, а в отдельных случаях, например, при фиксации множественных фактов недобросовестной оценки, – и отстранение Оценщика от оценочной деятельности;
- в случае когда Оценщик становится жертвой недобросовестного или некачественного поведения различных пользователей отчета об оценке (заказчика оценки, представителей следственных органов, разного рода рецензентов и др. лиц), экспертиза отчета об оценке позволяет сделать объективный вывод о качестве оказанных услуг. Наличие экспертного заключения саморегулируемой организации становится весомым аргументом в отстаивании профессиональной позиции Оценщика.

Учебник обобщает учебно-методические комплексы магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке» в ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова, деятельность Авторов по организации, контролю и проведению экспертизы (проверки) свыше 20 000 отчетов об оценке различных видов объектов оценки и обучению Экспертов в:

- НП «СРОО «Экспертный совет» (2010-2015 гг.);

- НП «СРО АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (2008-2010 гг.);
- НП «Межрегиональный союз оценщиков» (2008-2010 гг.);
- Росимуществе (2005 – 2008 гг.);
- Российском обществе оценщиков (2002 – 2004 гг.);
- в рамках судебного производства (2005 – 2015 гг.),

а также результаты научных исследований в магистерских диссертациях первого потока слушателей программы «Экспертиза отчетов об оценке» в ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова (2012 – 2014 гг.).

Материалы Учебника апробированы на образовательных мероприятиях НП «СРОО «Экспертный совет» и ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова, проведенных в более чем 40 регионах России: авторских семинарах – мастер-классах «Экспертиза отчетов об оценке – в интересах Оценщиков?!», семинарах «Инструменты искажения стоимости и методы их выявления», «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости», «Актуальные вопросы оценки объектов недвижимости»; «Оценка стоимости бизнеса (базовый курс)», семинарах-практикумах «Экспертиза отчетов об оценке» и «Экспертиза и АнтиЭкспертиза отчетов об оценке»; деловых играх по вопросам экспертизы (проверки) и АнтиЭкспертизы отчетов об оценке.

Целевая аудитория книги: члены Экспертных советов СРОО, судебные эксперты, члены Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, государственные служащие и сотрудники корпоративных заказчиков оценочных услуг, уполномоченные проводить проверку отчетов об оценке, судьи, Оценщики со значительным стажем работы, в т.ч. в должностные обязанности которых входит внутренний контроль качества отчетов об оценке, преподаватели дисциплин оценочного и экспертного пула. Учебник рассчитан на читателей, имеющих опыт в оценочной деятельности.

Учебник рекомендован к использованию в рамках магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика») и имеет многостороннюю направленность:

- методологическую – раскрывает принципы, методы и алгоритмы экспертизы отчетов об оценке;
- практическую – включает примеры проверочных таблиц, форм экспертных заключений и заключений судебного эксперта, а также примеры замечаний на нарушения в отчетах об оценке;
- научную – содержит предложения по возможным структурно-логическим схемам научных исследований в диссертациях по

магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (приложение 8).

Материал акцентирован на содержательной составляющей экспертизы отчетов об оценке: принципах экспертизы, методах выявления нарушений, типологии ошибок Оценщиков и Экспертов, методах обоснования профессиональной позиции и контроля деятельности Эксперта, принципах формулирования замечаний. Эти модули актуальны вне зависимости от временных или национальных рамок – они не зависят от нормативно-правовой базы, регулирующей проверку отчетов об оценке в конкретном профессиональном сообществе или государстве. Экспертиза, проводимая Экспертными советами саморегулируемых организаций оценщиков, рассматривается как частный случай проверки отчетов об оценке.

Одна из задач Учебника – изменение отношения профессионального оценочного сообщества к экспертизе отчетов об оценке. Экспертиза отчетов об оценке – основной инструмент повышения качества услуг по оценке и защиты Оценщиков от противоправных или недобросовестных действий любых организаций и должностных лиц.

При анализе представленных в Учебнике примеров читатель, возможно, сможет описать гипотетическую или реальную оценочную ситуацию, выводы в рамках которой отличались бы от выводов, указанных в Учебнике.

 *В этой связи отметим, что большинство оценочных ситуаций характеризуется уникальным набором значений ценообразующих параметров объекта оценки и параметров рынка. В Учебнике при рассмотрении примеров описываются только те параметры оценочных ситуаций, которые являются значимыми для целей анализа. Предполагается, что значения прямо не указанных параметров соответствуют среднерыночным и не оказывают влияния на выводы, сделанные по результатам анализа конкретной ситуации.*

1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. История и методика обучения Экспертов

Становление рыночных отношений неразрывно связано с развитием оценочной деятельности, направленной на установление стоимостного эквивалента активов и обязательств, в отношении которых принимается управленческое решение. Практически во всех сферах деятельности вместе с получением первых результатов выполнения работ или оказания услуг возникала необходимость проверки их качества – проверки на соответствие законодательно установленным требованиям и сложившимся правилам делового оборота. Аналогичная ситуация возникла и в оценочной деятельности. С появлением первых отчетов об оценке потребовалась проверка корректности определенной в них стоимости, которая проводилась самими заказчиками оценочных услуг, в т.ч. уполномоченными государственными органами, судебными экспертами и другими лицами.

Полноценное развитие теории и практики экспертизы (проверки) отчетов об оценке в России началось с конца 90-х годов XX века и осуществлялось тремя группами субъектов:

- профессиональными организациями оценщиков, часть которых впоследствии была преобразована в саморегулируемые организации оценщиков (далее – СРОО);
- уполномоченными органами государственной и муниципальной власти, в т.ч. Федеральной службой по финансовому оздоровлению и банкротству, Федеральным долговым центром, Росимуществом, Роснедвижимостью, Российским фондом федерального имущества, Департаментом имущества города Москвы, Комитетами по управлению государственным и муниципальным имуществом;
- структурными подразделениями крупных корпоративных заказчиков.

В качестве начальной точки можно рассматривать выделение в общественных организациях оценщиков оценщиков-экспертов, которым было доверено высказывать профессиональное мнение о качестве отчетов об оценке коллег. Например, в 2002-2004 годах на заседаниях Экспертного совета Общественной организации «Российское общество оценщиков» вырабатывались консолидированные позиции по сложным оценочным ситуациям, обобщались типичные ошибки Оценщиков.

Следующим заметным шагом стал стартовавший в 2005 году эксперимент по аккредитации оценочных компаний-экспертов в Росимуществе. Начальник Управления учета имущества, анализа, оценки и контроля его использования Е.Н. Поляков на конкурсной основе привлек практикующих оценщиков из ведущих оценочных компаний к проверке отчетов об оценке, поступающих в Росимущество. Именно тогда стало понятно, что большинство даже высококвалифицированных Оценщиков не всегда могут выявлять наиболее существенные нарушения, допущенные в отчетах об оценке, и корректно формулировать замечания.

С 2006 года по инициативе заместителя начальника Управления учета имущества, анализа, оценки и контроля его использования, начальника Отдела оценки А.В. Каминского подготовка Экспертов принимает форму стажировки сотрудников аккредитованных компаний, а также сотрудников территориальных управлений Росимущества в Центральном аппарате в Москве. В ходе стажировки была инициирована дискуссия о том, как из опытного Оценщика можно подготовить квалифицированного Эксперта. Развитием стали методические материалы и семинары, на которых впервые рассматривались следующие проблемы:

- как проверять отчет об оценке и выявлять наиболее существенные нарушения (при их наличии);
- как формулировать замечания в экспертных заключениях (понятно, однозначно, коротко, обоснованно, с указанием существенности);
- что такое инструменты создания и уничтожения стоимости;
- зачем нужна экспресс-проверка отчетов об оценке, методика ее проведения.

Параллельным путем шло развитие проверки отчетов об оценке в структурах корпоративных заказчиков, например, в ОАО «РЖД», ОАО «Газпром», ОАО «Альфа-Банк». Результатом стали программы аккредитации оценочных организаций при соответствующих корпоративных структурах, в т.ч. включающие экзамены в форме теста, кейсов, собеседования, рассмотрения конкурсных отчетов об оценке.

С 2008 года оценочное сообщество начинает функционировать на принципах саморегулирования – повышается роль профессиональных организаций оценщиков, прежде всего имеющих статус СРОО. В 2008-2009 гг. А.В. Каминским и К.Е. Калинкиной была проведена серия семинаров – мастер-классов в десятках регионов России по экспертизе отчетов об оценке различных типов объектов оценки. Их участниками стали порядка

тысячи человек – члены Экспертных советов СРОО, представители корпоративных заказчиков и сотрудники государственных органов, проводящие экспертизу (проверку) отчетов об оценке, Оценщики и судебные эксперты. Впервые на этих мероприятиях вопросы экспертизы рассматривались не с позиции низкого качества отчетов об оценке и анализа типовых ошибок, допускаемых Оценщиками, а с точки зрения отсутствия единых правил экспертизы, понятных всем Экспертам, Оценщикам и Заказчикам. Дискуссии, возникающие в рамках указанных мероприятий, показали, что в профессиональном оценочном сообществе отсутствует единая методология, требования, процедура проведения экспертизы отчетов об оценке, более того, было наглядно показано наличие у ведущих Экспертов из различных СРОО взаимоисключающих точек зрения по принципиальным вопросам экспертизы. Встала задача системного развития теории и практики экспертизы отчетов об оценке.

С 2009 по 2011 гг. функционировала Рабочая группа по методологии экспертизы отчетов об оценке [99]. На первом этапе в Рабочей группе в инициативном порядке объединились представители профессионального оценочного и экспертного сообщества, а также представители крупнейших потребителей оценочных услуг, результатом работы стал проект методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке. На втором этапе Рабочая группа действовала в рамках Национального совета по оценочной деятельности, разрабатывая профильный федеральный стандарт оценки – ФСО №5.

В 2011 году объемы экспертизы (проверки) отчетов об оценке достигли критического размера, когда стало невозможно не замечать непрофессионализм и недобросовестность отдельных «экспертов». В профессиональном сообществе поднимаются вопросы АнтиЭкспертизы – противодействие недобросовестной и/или некачественной экспертизе отчетов об оценке. Данная тематика была выделена в отдельные семинары и мастер-классы.

В 2012 году К.Е. Калинин в ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова при поддержке НП «СРОО «Экспертный совет» открывает первую в стране профильную образовательную программу высшего образования – магистерскую программу «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика»). С этого момента обучение Экспертов получило необходимую научную и методическую основу – рис. 1.

В 2013 году для обеспечения учебного процесса первого потока магистров разрабатываются учебно-методические комплексы дисциплин

профессионального цикла, в т.ч. курс лекций по дисциплине «Экспертиза отчетов об оценке недвижимости» [34]. В июне 2014 года в свет выходит первая редакция настоящего Учебника, обобщившая более чем десятилетний опыт авторского коллектива по организации, контролю и проведению экспертизы отчетов об оценке.

С февраля 2014 года на постоянной основе проводится подготовка Экспертов в формате стажировки – члены Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет», претендующие на получение полномочий по проведению экспертизы отчетов об оценке в соответствующем регионе в течение двух недель отрабатывают навыки экспертизы в Центральном аппарате Партнерства (Москва).



**Выпускник магистерской программы
«Экспертиза отчетов об оценке
в РЭУ им. Г.В.Плеханова»**

Рис. 1. Эволюция Экспертов

По укрупненным оценкам, на середину 2015 года в России экспертизой (проверкой) отчетов об оценке на постоянной основе (чаще раза в квартал) занимались свыше 6 000 человек [33], что сопоставимо с численностью Оценщиков. Заслуживает внимания состав данных лиц:

- 300 членов Экспертных советов СРОО (при общей численности Экспертных советов СРОО – 900 человек);
- 200 судебных экспертов;
- 3 000 сотрудников банков;
- 2 500 прочих лиц (должностные лица Росимущества и его территориальных органов, сотрудники региональных и муниципальных комитетов по управлению имуществом; сотрудники оценочных компаний, проводящие проверку отчетов об оценке в целях внутреннего контроля качества, и пр.).

При этом отсутствуют единые правила экспертизы (проверки) отчетов об оценке. Если один и тот же отчет об оценке дать различным Экспертам, то: одни Эксперты выдадут положительные заключения, а другие – отрицательные; в одних отрицательных заключениях будут замечания, оказывающие существенное влияние на итоговую величину стоимости, а в других – только формальные; замечания в разных отрицательных заключениях будут противоречить друг другу. Описанная проблема требует продолжения профессиональной дискуссии, а также разработки соответствующего учебно-методического обеспечения.

Опыт обучения и стажировки Экспертов показывает, что не каждый, даже высококвалифицированный, Оценщик может стать высококлассным Экспертом. Можно констатировать, что Эксперт должен обладать специфическими знаниями, умениями и навыками как профессионального, так и личностного характера, среди которых необходимо выделить:

- понимание специфики большинства видов объектов оценки;
- понимание конъюнктуры рынка;
- знание большинства методик оценки и обоснования величин корректировок, их особенностей и областей применения. Эксперт должен понимать, что Оценщики могут оценить иначе, чем это сделал бы он, и это тоже может быть правильно;
- умение выявлять наиболее существенные нарушения (при их наличии в отчете об оценке), с точки зрения их влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки;
- умение ясно, кратко, понятно и аргументированно формулировать замечания по выявленным нарушениям;
- способность к постоянному обучению;
- коммуникабельность;
- соблюдение этических правил, основанных на принципах объективности и беспристрастности.

Двумя словами – Порядочность и Профессионализм.

Очевидно, что получить теоретические знания, а также практические умения и навыки возможно только в ходе интегрированной подготовки, включающей как теоретические модули, так и, прежде всего, практические кейсы, основанные на реальных оценочных ситуациях. Обобщенный алгоритм подготовки Экспертов включает серию взаимосвязанных кейсов с нарастающим уровнем сложности (для отчетов об оценке всех видов объектов оценки):

- 1) изучение теоретических аспектов экспертизы (принципы и методы экспертизы, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и пр.);
- 2) изучение примеров готовых отрицательных экспертных заключений с анализом соответствующих оценочных ситуаций (фрагментов отчетов об оценке);
- 3) формулирование замечаний на тестовые оценочные ситуации, содержащие нарушения, с последующим коллективным обсуждением;
- 4) поиск нарушений во фрагментах отчетов об оценке с формулированием соответствующих замечаний;
- 5) обсуждение замечаний, сформулированных в п. 4, с другими слушателями с последующей доработкой;
- 6) экспертиза обезличенных отчетов об оценке с подготовкой полноценных экспертных заключений;
- 7) изучение теоретических основ АнтиЭкспертизы отчетов об оценке, а также примеров успешного оспаривания результатов экспертизы (экспертных заключений, заключений судебных экспертов и пр.);
- 8) проведение АнтиЭкспертизы экспертных заключений, выполненных другими Экспертами;
- 9) моделирование проведения согласительного совещания или судебного заседания, в рамках которых одна из сторон на основе экспертного заключения ставит под сомнение качество отчета об оценке, а другая – защищает положения отчета об оценке, оспаривая результаты экспертизы;
- 10) коллективное обсуждение результатов п. 9 с привлечением практикующих Экспертов со значительным опытом работы;
- 11) индивидуальные консультации слушателей в целях расстановки итоговых акцентов;
- 12) проведение научных исследований по тематике экспертизы, например, в рамках магистерских диссертаций в РЭУ им. Г.В. Плеханова (см. приложение 8).

Организация и проведение обучения Экспертов по указанной схеме потребовало создания профильной программы высшего образования.

1.2. Магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке»

В России более 100 высших учебных заведений обучают на оценщика (высшее образование и профессиональная переподготовка), однако до

недавнего времени подготовкой «Экспертов отчетов об оценке» не занималось ни одно образовательное учреждение. Федеральное законодательство не содержит требований к профессиональной подготовке экспертов в оценочной деятельности. Также Министерством образования и науки Российской Федерации не утверждены требования к образовательным программам по подготовке специалистов по экспертизе в оценочной деятельности. Отсутствие указанных требований является одним из основных недостатков на современном этапе развития оценочной деятельности при том, что Федеральный закон об образовании [1] наделил профессиональное оценочное сообщество большими возможностями для самостоятельного создания порядка доступа на рынок услуг исключительно профессиональных участников, которые будут обладать необходимыми квалификационными характеристиками.

Профессиональное оценочное сообщество начало изменять ситуацию в лучшую сторону в 2012 году, когда в ФГБОУ ВПО Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова открылась первая в стране образовательная программа «Экспертиза отчетов об оценке», которая готовит специалистов с квалификацией «Магистр» по направлению 080100 «Экономика».

Программой закреплены специализированные компетенции, ориентированные на реальные потребности рынка труда – совокупность знаний, умений, навыков и способностей, необходимых для соответствующей деятельности:

- специализированные компетенции по оценочной деятельности – опыт оценки всех видов собственности; выбор и обоснование методологии оценки в конкретной оценочной ситуации; развитие методологии оценки всех видов объектов оценки; выявление основных ценообразующих характеристик конкретного вида собственности;
- специализированные компетенции по экспертной деятельности в оценочной сфере – экспертиза отчетов об оценке всех видов объектов оценки; рецензирование экспертных заключений на отчеты об оценке всех видов объектов оценки; оценка эффективности управленческих решений, принимаемых органами власти относительно собственности; оценка эффективности управления собственностью, принадлежащей государственным корпорациям, организациям и предприятиям различных отраслей и форм собственности; участие в судебных процессах, касающихся вопросов о сделках с собственностью;

разработка методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке всех видов собственности.

Важно отметить, что в специализированных компетенциях выделена способность выпускников *развивать методологию* оценки и экспертизы.

Учебная программа по указанной специальности включает изучение комплекса учебных дисциплин общенаучного и профессионального цикла – рис. 2, табл. 1.



Рис. 2. Междисциплинарные связи учебной программы

Акцент учебной программы делается на дисциплины профессионального цикла, которые основаны на:

- положениях дисциплин оценочного пула, прежде всего: «Оценка объектов недвижимости (продвинутый уровень)», «Оценка пакетов акций (продвинутый уровень)»;
- положениях следующих дисциплин общенаучного цикла: «Эконометрика (продвинутый уровень)», «Налоговый менеджмент (продвинутый уровень)», «Статистическая методология и анализ информации в оценочной деятельности», «Статистические финансы», «Методология и методы исследований в экономике», «Финансы и кредит (продвинутый уровень)».

При изучении дисциплин профессионального цикла рассматривается экспертиза отчетов об оценке различных видов объектов оценки. Каждый

вид объекта оценки имеет специфику с позиции определения величины его стоимости, например: характер влияния ценообразующих параметров и методика их учета. При этом ряд методических элементов экспертизы отчетов об оценке является общим для всех видов объектов оценки, например: принципы и методы экспертизы, основные инструменты искажения стоимости, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта (рис. 3).

Для эффективного восприятия материал дисциплин профессионального цикла изучается в следующей последовательности:

- детально рассматривается экспертиза отчетов об оценке недвижимости – зданий, строений, сооружений и земельных участков. Недвижимость выбрана по той причине, что на ее долю приходится основная часть работы Оценщиков. На примере данного типа объектов оценки рассматриваются общие принципы и методы экспертизы, основные инструменты искажения стоимости, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта;
- рассматриваются специфические вопросы экспертизы отчетов об оценке других видов объектов оценки.

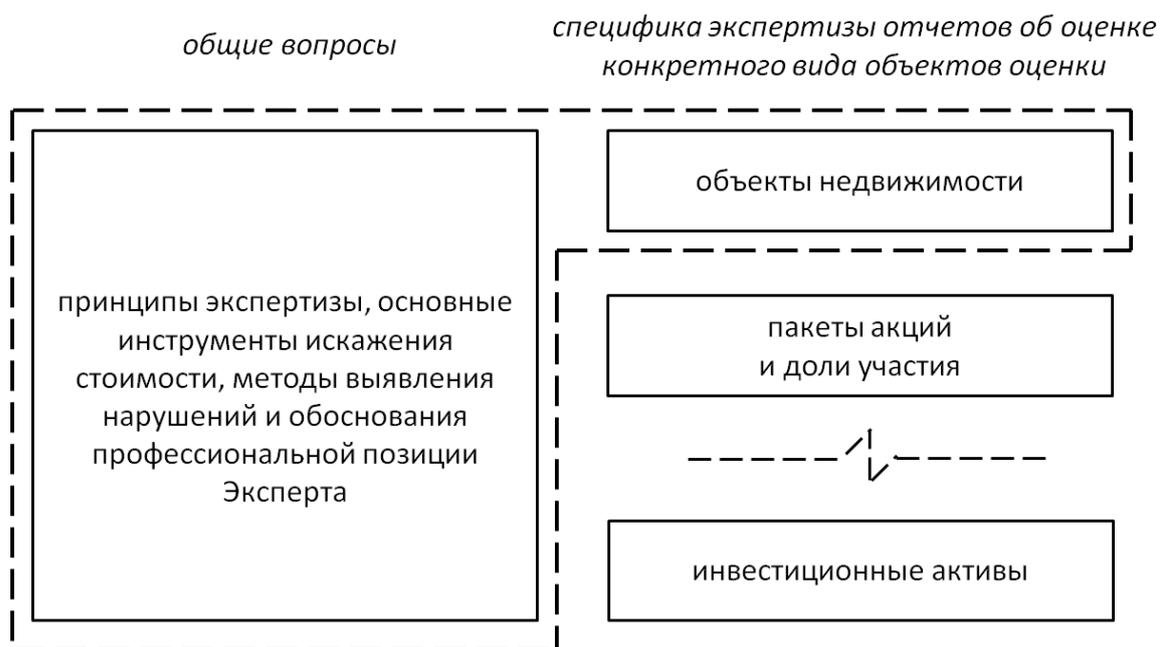


Рис. 3. Структура дисциплин профессионального цикла

Изучение дисциплин профессионального цикла является основным этапом подготовки современного специалиста в области экспертизы (проверки) отчетов об оценке – табл. 1.

Таблица 1.

Общая характеристика дисциплин профессионального цикла

Элемент	Описание
Объект изучения	1. Отчеты об оценке различных видов объектов оценки. 2. Экспертные заключения, заключения судебных экспертов и аналогичные документы, содержащие результаты проверки отчетов об оценке.
Предмет изучения	1. Нарушения требований законодательства об оценочной деятельности. 2. Принципы и методы экспертизы отчетов об оценке. 3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и формулирования замечаний. 4. Особенности и чувствительность различных методов оценки. 5. Ошибки Экспертов. 6. Этические вопросы деятельности Эксперта. 7. Методы контроля деятельности Эксперта.
Цель изучения	Формирование комплекса знаний, умений и навыков экспертизы отчетов об оценке различных видов объектов оценки. <ul style="list-style-type: none"> • Знаний теоретических и методологических основ экспертизы отчетов об оценке, ее нормативно–правовой базы, основных методов экспертизы отчетов об оценке, инструментов искажения стоимости, методов обоснования профессиональной позиции Эксперта, специфики и чувствительности различных методов оценки, методов контроля деятельности Экспертов. • Умений проведения экспертизы отчетов об оценке, в т.ч. выявления фактов искажения стоимости, обоснования профессиональной позиции Эксперта, формулирования замечаний, методов контроля деятельности Экспертов. • Навыков проведения экспертизы отчета об оценке, в т.ч. выявления фактов искажения стоимости, обоснования профессиональной позиции Эксперта, формулирования замечаний, контроля деятельности Экспертов.

Эффективность образовательного процесса обеспечивается преподавательским составом, который преимущественно представлен специалистами-практиками – это руководители СРОО, председатели и члены Экспертных советов СРОО, руководители специализированных органов СРОО, руководители отделов оценки и экспертизы субъектов и федеральных органов власти, топ-менеджеры промышленных предприятий, адвокаты, юристы и другие лица с большим опытом работы в профильной сфере. Преподаватели дисциплин профессионального цикла имеют опыт работы в области оценки и экспертизы от 10 до 20 лет.

Высокие требования к уровню преподавателей магистерской программы являются основной причиной, препятствующей ее распространению в других высших учебных заведениях.

Востребованность магистратуры подтвердилась тем фактом, что средний стаж оценочной деятельности магистров первого потока превышал 10 лет, а по состоянию на начало 2015 года по программе обучились или

обучаются представители 8 ведущих СРОО, в т.ч. руководители и Председатели Экспертных советов.

1.3. Формирование профессии «Эксперт в оценочной деятельности»

Одновременно с формированием адекватных требований к профессиональным компетенциям Экспертов и утверждением соответствующих специализированных образовательных программ необходимо выделить деятельность по экспертизе отчетов об оценке в отдельную профессию «Эксперт в оценочной деятельности».

Упрощенно, профессией можно назвать вид деятельности, для выполнения которой лицо должно обладать набором конкретных профессиональных компетенций (знаний, навыков, способностей).

Для наглядности проанализируем положение аудиторов и Экспертов на текущий момент времени [39] – рис. 4.

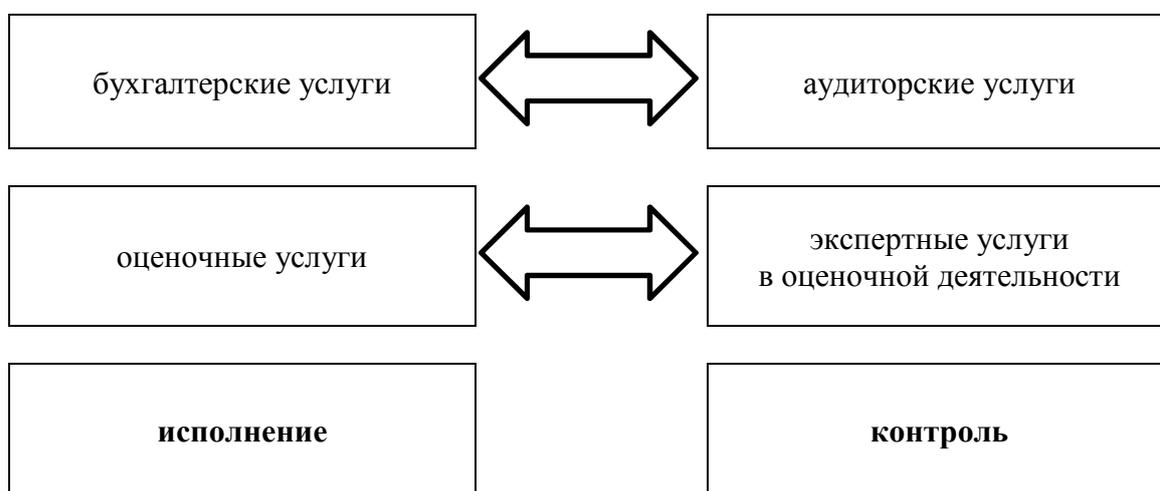


Рис. 4. Распределение функций исполнения и контроля

По своему содержанию – осуществление контроля за качеством исполнения – аудиторы и эксперты СРОО тождественны. При этом деятельность последних до сих пор не рассматривается в качестве отдельной профессии, воспринимается как ответвление оценочной деятельности.

В современном мире смена профессий происходит довольно быстро, что объясняется развитием технологий, коммуникаций, человеческих потребностей и сознания. Есть официальный и неофициальный список профессий. Например, первоначально была только профессия «бухгалтер», а профессия «аудитор» сформировалась только в результате появления потребности в выделении контрольных (экспертных) функций в сфере бухгалтерского учета в самостоятельное направление деятельности с предъявлением к нему соответствующих требований в отношении профессионального уровня, ответственности и качества оказываемых услуг.

Аналогичная ситуация сложилась и в оценочной деятельности – спустя 15 лет после принятия первой редакции Закона об оценке [3] назрела объективная необходимость выделения деятельности по экспертизе отчетов об оценке в отдельную профессию.

Профессию «Эксперт в оценочной деятельности» можно отнести к укрупненной группе профессий, специальностей и направлений подготовки «Экономика и управление». Наименование направления должно быть комплексным, т.е. объединять оценочную и экспертную деятельности.

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОК 029-2014 [22] объектами классификации являются виды экономической деятельности, которые проявляются, когда ресурсы объединяются в процесс, в т.ч. для предоставления услуг. При рассмотрении экспертизы в оценочной деятельности можно обоснованно утверждать, что экспертная деятельность может быть выделена в самостоятельную экономическую деятельность, поскольку характеризуется специфической совокупностью факторов: затратами на предоставление услуг и процессом предоставления услуг – табл. 2.

Таблица 2.

Основные признаки профессии «Эксперт в оценочной деятельности»

№ п/п	Признак	Характеристика
1	Ресурсы	<ul style="list-style-type: none"> • оборудование (вычислительная и другая офисная техника, контрольно-измерительные приборы и пр.); • рабочая сила (эксперты); • технологии (методология, методы, приемы, практика и т.п.); • информационные ресурсы; • интеллектуальные ресурсы и др.
2	Сфера деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости; • экспертиза отчетов об оценке машин и оборудования; • экспертиза отчетов об оценке автотранспортных средств; • экспертиза отчетов об оценке нематериальных активов; • экспертиза отчетов об оценке инвестиционных проектов; • экспертиза отчетов об оценке акций и долей участия; • экспертиза отчетов об определении кадастровой стоимости; • другие специализации в оценке.
3	Процесс предоставления услуг	<ul style="list-style-type: none"> • изучение содержания сделки; • проверка исходной информации; • проверка идентификации объектов оценки; • проверка расчетов в рамках реализации методов затратного подхода; • проверка расчетов в рамках реализации методов сравнительного подхода; • проверка расчетов в рамках реализации методов доходного подхода;

№ п/п	Признак	Характеристика
		<ul style="list-style-type: none"> • проверка вывода итоговой величины рыночной стоимости; • определение эффективности/результата от совершения сделки; • подготовка документа (экспертное заключение, аналитическое заключение, заключение, профессиональное мнение и др.); • другие виды работ в рамках предоставления услуг.
4	Виды обязательств (виды сделок)	<ul style="list-style-type: none"> • купля-продажа; • мена; • дарение; • аренда; • заем и кредит; • страхование; • взнос в уставный капитал; • слияния и поглощения; • иные виды обязательств (сделок).

В ОК 029-2014 оценочная деятельность выделена как самостоятельный вид (виды) экономической деятельности: раздел «М», группа 74.90, подгруппа 74.90.2, вид 74.90.21 – 74.90.26. Таким образом, в действующем ОК ОКВЭД предусмотрена база для введения изменений относительно экспертизы в оценочной деятельности.

Для формирования профессии «Эксперт в оценочной деятельности» на законодательном уровне необходимо внести изменения в Общероссийский классификатор профессий рабочих, должностей служащих и тарифных разрядов [18]. Подобный шаг потребует консолидированных усилий со стороны профессионального оценочного и экспертного сообщества.

1.4. Экспертиза как частный случай проверки отчетов об оценке

Проверка отчета об оценке – совокупность мероприятий, направленных на выявление нарушений установленных требований к отчету об оценке или на подтверждение отсутствия указанных нарушений. Проверка отчета об оценке может осуществляться различными субъектами, действующими в разном правовом поле – табл. 3.

Таблица 3.

Основные виды проверки отчетов об оценке

№ п/п	Вид проверки	Особенность
-------	--------------	-------------

№ п/п	Вид проверки	Особенность
1	Экспертиза в СРОО	<p>Чем регулируется: Законом об оценке [3] и профильным федеральным стандартом оценки [11].</p> <p>Кто проводит: член Экспертного совета СРОО.</p> <p>Основной законодательно установленный инструмент контроля качества услуг по оценке. В члены Экспертных советов СРОО выбирают на общем собрании членов СРОО из наиболее квалифицированных и авторитетных членов соответствующей СРОО. Обязательное требование к кандидатам – сдача единого квалификационного экзамена (см. раздел 2.1).</p>
2	Судебная экспертиза	<p>Чем регулируется: Федеральным законом №73 от 31.05.2001 г. [2]. В законе описываются общие вопросы различных классов / родов / видов судебной экспертизы без описания специфики экспертизы (проверки) отчета об оценке.</p> <p>Кто проводит: судебный эксперт, обладающий, по мнению суда, достаточными познаниями в предметной области.</p> <p>Судебными экспертами по оценочным вопросам часто назначают членов Экспертных советов СРОО или других Оценщиков. Как правило, перед судебным экспертом ставят не только вопрос о соответствии отчета об оценке законодательно установленным требованиям, но и о величине стоимости объекта оценки.</p>
3	Проверка уполномоченным государственным органом	<p>Чем регулируется: нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность соответствующего органа государственной власти (например, для Росимущества – [23]) или положениями специальных законов, регулирующих соответствующий тип сделок.</p> <p>Кто проводит: уполномоченный государственный служащий (чиновник).</p>
4	Проверка заказчиком услуг по оценке и пользователями услуг по оценке	<p>Чем регулируется: внутренними регламентами организации-заказчика услуг по оценке. Регламентация может полностью отсутствовать, например, в ситуации, когда заказчиком является физическое лицо, а также общегражданским законодательством.</p> <p>Кто проводит: уполномоченный сотрудник организации-заказчика услуг по оценке или сам заказчик (физическое лицо).</p> <p>Пример: проверка перед принятием отчета об оценке в ОАО «Российские железные дороги», проверка в залоговых и кредитных отделах банков перед выдачей кредита.</p>

№ п/п	Вид проверки	Особенность
5	Внутренний контроль качества услуг оценочной компании	<p>Чем регулируется: внутренними регламентами оценочной компании.</p> <p>Кто проводит: уполномоченный сотрудник оценочной компании.</p> <p>В большинстве случаев результат проверки озвучивается устно или формулируется в виде кратких тезисов, например, в режиме рецензирования в файле MS Word.</p>
6	Проверка Комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости	<p>Чем регулируется: Приказом Минэкономразвития России [20].</p> <p>Кто проводит: члены Комиссии (представители соответствующего Субъекта Российской Федерации, Росреестра, Кадастровой палаты и пр. лица).</p> <p>Большинство членов Комиссий не имеют специальных познаний не только в проверке отчетов об оценке, но и в оценочной деятельности.</p>

Необходимо отметить, что в абсолютном большинстве случаев инициатора проверки интересует, прежде всего, корректность определенной в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки – нанесен ли (может ли быть нанесен) ущерб в результате совершения соответствующей сделки или при принятии управленческого решения по стоимости, указанной в отчете об оценке?

Востребованность деятельности по проверке отчетов об оценке сохранится вне зависимости от трансформации законодательства (например, отмены обязательной экспертизы в СРОО).

1.5. Роль экспертизы в противодействии недобросовестной или неквалифицированной оценке

Недобросовестная оценка – оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, которые *допущены Оценщиком целенаправленно* (явились следствием «сделки с совестью», рис. 5).

Неквалифицированная оценка – оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, которые *являются следствием низкой квалификации Оценщика*.



Рис. 5. Недобросовестный и неквалифицированный Оценщики

Различные виды проверки отчета об оценке позволяют противодействовать недобросовестной или неквалифицированной оценке – табл. 4, рис. 6.

Таблица 4.

Алгоритм противодействия недобросовестной или неквалифицированной оценке

Действие	Комментарий
<i>Проверка отчета об оценке</i>	<p>Может выполняться заказчиком оценки или другим пользователем отчета об оценке.</p> <p>Обычно заключается в проверке итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, на соответствие:</p> <ul style="list-style-type: none"> • внутреннему пониманию величины стоимости объекта оценки конкретным пользователем отчета об оценке; • общеизвестным рыночным данным.
Устная претензия	<p>Позволяет наиболее оперативно исправить непреднамеренные нарушения (классификация нарушений приведена в разделе 3.2) особенно в ситуации, когда акт сдачи-приемки услуг по оценке со стороны заказчика еще не подписан.</p> <p>Действие эффективно при условии, что позиция Оценщика конструктивна – он согласен с выявленными нарушениями и готов их исправить.</p>
Письменная претензия	<p>Наиболее простой формальный инструмент. Форма взаимоотношений регулируется общегражданским законодательством.</p> <p>При наличии в отчете об оценке преднамеренного искажения стоимости, как правило, письменная претензия неэффективна, а ответ Оценщика содержит тезис ~ «я профессионал с многолетним стажем, не вам мне указывать, в отчете об оценке все написано правильно».</p>
Письменная претензия с указанием нарушенных требований	<p>Требует знания положений законодательства об оценочной деятельности, понимания основ методологии оценочной деятельности, а также навыков проведения экспертизы (проверки) отчетов об оценке.</p> <p>Позволяет устранить подавляющее большинство непреднамеренных и часть преднамеренных нарушений.</p>

Действие	Комментарий
законодательства об оценочной деятельности	
Жалоба в СРОО	<p>Жалоба рассматривается Дисциплинарным комитетом СРОО в течение установленного законодательством срока (60 дней), который включает уведомление Оценщика о поступлении жалобы, приглашение на заседание за строго оговоренное количество дней и др. действия.</p> <p>В большинстве СРОО по существу рассматриваются только мотивированные жалобы, которые составлены в соответствии с внутренними требованиями конкретной СРОО и в которых в т.ч. указаны конкретные нарушения требований законодательства об оценочной деятельности. Если жалоба составлена с нарушением требований, то она признается немотивированной, проверка по изложенным в ней фактам не проводится. В случае если жалоба признана мотивированной, то рассмотрению подлежат только изложенные в ней факты.</p> <p>Сроки рассмотрения жалобы могут сокращаться, а ее результативность повышается, если к жалобе прикладывается отрицательное экспертное заключение СРОО, составленное по результатам инициативной экспертизы отчета об оценке, или решение суда, в котором установлен факт наличия в отчете об оценке нарушений требований законодательства об оценочной деятельности.</p> <p>При установлении факта наличия в отчете об оценке нарушений требований законодательства об оценочной деятельности СРОО накладывает на Оценщика соответствующее дисциплинарное взыскание.</p>
<i>Экспертиза</i> в СРОО	<p>Законодательно установленный инструмент контроля качества услуг по оценке. Проводится на платной основе.</p> <p>Сроки проведения экспертизы значительно меньше, чем сроки рассмотрения жалобы.</p> <p>Отметим, что выдача СРОО отрицательного экспертного заключения не является основанием для автоматического применения дисциплинарного взыскания к Оценщику, подписавшего соответствующий отчет об оценке.</p>
<i>Проверка</i> отчета об оценке в рамках следственных действий	<p>Проверка осуществляется в форме судебной экспертизы, форма и содержание которой регулируется Уголовным процессуальным кодексом (УПК), а также Федеральным Законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [2].</p>
Обращение в суд	<p>Стандартная форма защиты при причинении ущерба. Характеризуется длительными сроками рассмотрения, которые могут быть сокращены при предоставлении в суд отрицательного экспертного заключения СРОО на рассматриваемый отчет об оценке.</p> <p>При подаче иска следует учитывать позицию Президиума ВАС [24].</p>
<i>Проверка</i> отчета об оценке, проводимая по решению суда	<p>Проверка осуществляется в форме судебной экспертизы, форма и содержание которой регулируется процессуальными кодексами (АПК, УПК и ГПК), а также Федеральным Законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [2].</p>



Рис. 6. Защита от недобросовестного Оценщика

Отметим, что начальные и конечные действия, а также их последовательность зависят от существенности допущенных в отчете об оценке нарушений (см. раздел 4.3), а также от готовности Оценщика устранить нарушения (т.е. от того, результатом какого вида оценки является отчет об оценке – неквалифицированной или недобросовестной).

Из табл. 4 видно, что противодействие начинается с форм, не имеющих четко установленного статуса (например, устная претензия). На последующих этапах возникает потребность в результатах проверки, имеющих законодательно установленный статус (экспертное заключение СРОО, заключение судебного эксперта).

2. РОССИЙСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ОБ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

2.1. Основные положения

В Российской Федерации деятельность по оценке и экспертизе отчетов об оценке регулируется следующими документами:

- 1) профильным Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. [3] (далее – Закон об оценке);
- 2) Федеральными стандартами оценки (например, [4, 6, 8, 10 – 12]);
- 3) стандартами и правилами оценочной деятельности конкретной СРОО;
- 4) рядом приказов Министерства экономического развития Российской Федерации (например, [21]);
- 5) другими нормативными и правовыми актами (например, Федеральным законом от 26.12.1995 г. «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ в части случаев обязательной экспертизы отчетов об оценке).

При совместном упоминании нормативные и правовые акты, указанные выше в пп. 1 – 4, называются *Законодательство об оценочной деятельности (ЗоОД)*. В ЗоОД можно выделить федеральный уровень – совокупность тех документов, которые являются обязательными к применению всеми Оценщиками вне зависимости от того, в какой СРОО они находятся (все, кроме п. 3).

Далее приведена характеристика основных положений нормативно-правовой базы экспертизы отчетов об оценке в объеме, достаточном для понимания ее сущностных аспектов.

В статье 17.1 Закона об оценке дано следующее **определение экспертизы отчетов об оценке**: «действия эксперта или экспертов СРОО в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРОО, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в т.ч. требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете».

Пунктом 4 ФСО №5 установлено: «В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка». Это означает, что задачей экспертизы является выявление нарушений в отчете об оценке, если таковые имеются. Эксперт должен указать, какие пункты ЗоОД Оценщик нарушил, а не показать, что можно сделать лучше, применить альтернативную методику или получить другую стоимость внутри рыночного диапазона цен.

Экспертиза проводится членами экспертных советов СРОО. Для получения этого статуса в настоящее время необходимо (статья 21.1 Закона об оценке):

- быть членом СРОО (а значит – иметь оценочное образование);
- сдать единый квалификационный экзамен;
- быть выбранным в Экспертный совет СРОО на общем собрании членов той СРОО, членом которой является соответствующий Оценщик.

Отдельные СРОО устанавливают дополнительные требования, например, в части стажа оценочной деятельности, наличия рекомендаций коллегиального органа управления или членов Экспертного совета СРОО.

В статье 17.1 Закона об оценке отмечено, что «действия (бездействие) эксперта или экспертов СРОО оценщиков при проведении экспертизы отчета, результаты такой экспертизы могут быть обжалованы заинтересованными лицами в СРОО в порядке и в сроки, которые установлены требованиями к рассмотрению СРОО жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, утверждаемыми уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, или оспорены в судебном порядке».

В статье 24.6 Закона об оценке установлено, что СРОО несет солидарную ответственность за деятельность членов своего Экспертного совета. Возмещение убытков или имущественного вреда производится за счет средств компенсационного фонда СРОО, членами которой являются эксперт или эксперты, в размере не более чем 1 000 000 рублей. СРОО, возместившая убытки или имущественный вред, имеет право регресса к соответствующему Эксперту (Экспертам) СРОО.

Отметим, что по состоянию на июль 2015 года отсутствует информация о фактах взыскания убытков или имущественного вреда с СРОО.

В пункте 14 ФСО №5 установлено: «При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки». Прослеживается аналогия с п. 8 ФСО №1 [4], однако для Эксперта устанавливаются более жесткие требования, чем для Оценщика. При оценке информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки, при экспертизе подобную информацию нельзя использовать вовсе.

В пункте 17 ФСО №5 установлено: «Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение». При этом в соответствии с п. 18 ФСО №5 «Выявленные технические ошибки, допущенные Оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований ЗоОД, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения».

Как было отмечено выше (табл. 3), проверка отчета об оценке, наряду с членами Экспертных советов СРОО, может выполняться и другими лицами, деятельность которых регулируется соответствующими нормативными и правовыми актами, а также внутренними документами конкретной организации. Например, деятельность должностных лиц Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущества), проводящих проверку отчетов об оценке, регулируется внутренними приказами [23].

Также вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям ЗоОД часто ставят перед судебными экспертами, деятельность которых регулируется профильным Федеральным законом №73-ФЗ от 31.05.2001 г. [2]. В данном документе, в частности, отмечено следующее:

- «Задачей государственной судебно-экспертной деятельности является оказание содействия судам, судьям, органам дознания, лицам, производящим дознание, следователям в установлении обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, посредством разрешения вопросов, требующих специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла» (ст. 2);

- «Государственная судебно-экспертная деятельность основывается на принципах законности, соблюдения прав и свобод человека и гражданина, прав юридического лица, а также независимости эксперта, объективности, всесторонности и полноты исследований, проводимых с использованием современных достижений науки и техники» (ст. 4);
- «Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных» (ст. 8);
- «Эксперт обязан ... провести полное исследование представленных ему объектов и материалов дела, дать обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам (ст. 16).

Часто субъект, которому нанесен ущерб при совершении сделки по стоимости, указанной в отчете об оценке, обращается в суд с иском к оценочной компании, выпустившей отчет об оценке (к юридическому лицу, заключившему трудовой договор с Оценщиком). При анализе целесообразности данного шага следует руководствоваться позицией Президиума Высшего Арбитражного суда [24] о том, что:

- в подавляющем числе случаев «оценка носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается»;
- оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым Оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

2.2. Виды экспертизы

До саморегулирования в профессиональных оценочных сообществах существовало несколько видов экспертизы отчетов об оценке. Например:

- в Российском обществе оценщиков выделяли административную экспертизу (экспертизу соблюдения), техническую экспертизу, настольную экспертизу и полевую экспертизу;
- в Российской коллегии оценщиков – нормативно-методическую, расчетную и полную.

Виды экспертизы отличались объемами исследований Эксперта, а само разделение соответствовало международным стандартам оценки [45].

В органах государственной власти и у корпоративных заказчиков разделения на виды экспертизы (проверки) отчетов об оценке не было – вся она была направлена, прежде всего, на проверку корректности определенной итоговой величины стоимости объекта оценки (для рыночной стоимости – на ее соответствие рыночным данным).

С 2008 года, с начала саморегулирования в СРОО экспертиза стала проводиться в соответствии с п.11 ФСО №1 [5]: «При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований ЗоОД и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки». Т.е. законодательно был закреплён *один* вид экспертизы отчетов об оценке.

Ситуация ухудшилась в конце 2010 года с введением в Закон об оценке статьи 17.1, в которой было закреплено *два* вида экспертизы отчетов об оценке:

- «экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в т.ч. требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (далее – нормативно-методическая экспертиза);

- экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в т.ч. требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности».

Данное определение не позволяет однозначно понять различия между видами экспертизы. По логике, различие должно было быть конкретизировано в профильном федеральном стандарте. Однако в п. 5 ФСО №5, утвержденного спустя полтора года, в июле 2011 года, было приведено описание видов экспертизы, идентичное описанию из Закона об оценке.

В условиях законодательной неопределенности в экспертизе отчетов об оценке началось «смутное время» – рис. 7. Достаточно распространенным в оценочном сообществе стал вопрос о том, *может ли быть выдано положительное экспертное заключение по результатам нормативно-методической экспертизы на отчет об оценке, содержащий нарушение (например, математическую ошибку), устранение которого приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости?* В некоторых СРОО существует точка зрения, что при нормативно-методической экспертизе расчеты проверяться не должны, а значит, указанное выше положительное заключение может быть выдано. Подобная позиция принципиально неверна и наносит значительный ущерб репутации всего профессионального оценочного сообщества.



Рис. 7. Дискуссия о видах экспертизы

Даже при проведении нормативно-методической экспертизы (экспертизы на соответствие требованиям ЗоОД) Эксперт должен ответить на вопрос: «Содержатся ли в отчете об оценке нарушения требований ЗоОД, исправление которых приведет (может привести) к существенному искажению итоговой величины стоимости объекта оценки?». Аргументируем данную точку зрения.

Во-первых, фундаментальным требованием к отчету об оценке, закрепленным в ст. 11 Закона об оценке и в п. 4 ФСО №3, является то, что отчет об оценке не должен вводить в заблуждение его пользователя. По определению оценочной деятельности (ст. 3 Закона об оценке), сущностью профессиональной деятельности Оценщика является установление стоимости объекта оценки, которая находит свое отражение в отчете об оценке как результате оказания услуг по оценке. Существенно искаженная величина итоговой стоимости объекта оценки вводит в заблуждение пользователя отчета об оценке именно в той части, для которой этот документ был составлен.

Во-вторых, существенное искажение итоговой величины стоимости объекта оценки приводит к нарушению требования проверяемости (п. 4 ФСО №3) – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки не приведут пользователя отчета об оценке к аналогичным результатам.

Таким образом, ошибки в отчете об оценке (математические, методологические, логические противоречия и пр.), приводящие или способные привести к существенному искажению итоговой величины стоимости объекта оценки, являются нарушением требований ЗоОД.

В чем же различие между видами экспертизы? Нормативно-методическая экспертиза является элементом экспертизы на подтверждение стоимости (рис. 8).

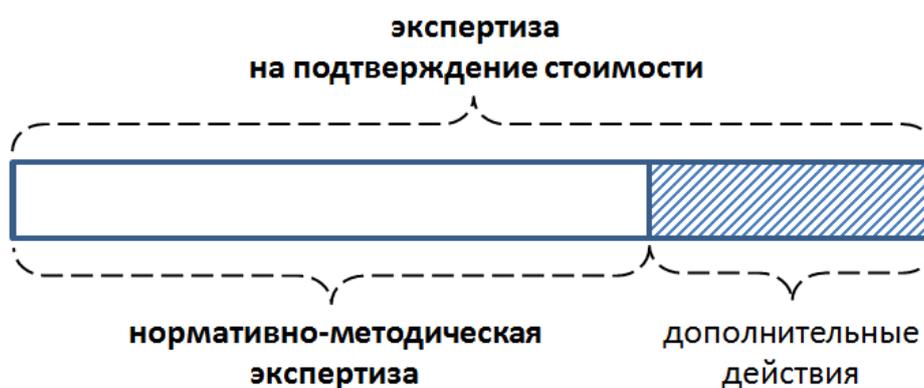


Рис. 8. Соотнесение видов экспертизы отчетов об оценке

В ряде случаев может возникнуть необходимость более глубокой экспертизы отчета об оценке, сверх стандартной проверки на соответствие требованиям ЗоОД. Законодатель не установил перечень дополнительных действий, которые могут проводиться при экспертизе на подтверждение стоимости сверх проверки на предмет соответствия требованиям ЗоОД. Сложившиеся правила делового оборота, например, закрепленные в [17], показывают, что такими действиями могут быть:

- проверка корректности установления количественных и качественных характеристик объекта оценки на основе альтернативных источников информации, в том числе его осмотра Экспертом. Важно понимать, что Эксперт может осмотреть объект оценки только после даты оценки. А с даты оценки до даты осмотра Экспертом могли произойти существенные изменения как с объектом оценки, так и с его окружением;
- сопоставление использованных в отчете об оценке рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;
- проведение альтернативных расчетов на предмет сопоставимости результатов расчетов (например, укрупненная проверка результатов корреляционно-регрессионного моделирования расчетами по методу сравнения продаж). Отметим, что Эксперт не проводит повторную оценку – он

может выборочно проверить расчеты, вызывающие у него сомнения.

Своеобразной аналогией являются различные способы освидетельствования технического состояния зданий – визуальный, инструментальный, инструментальный с разрушающим испытанием образцов и пр.

К сожалению, введение двух видов экспертизы позволило некоторым СРОО в рамках нормативно-методической экспертизы проводить проверку «по галочкам». Например, проверялся сам факт наличия расчетов в рамках конкретного подхода к оценке или обоснование отказа от его применения, при этом корректность расчетов не проверялась. Выдавались положительные экспертные заключения на отчеты об оценке с существенно искаженной итоговой величиной стоимости объекта оценки.

Ситуация должна нормализоваться после 01.07.2015 года, после вступления в силу поправок к Закону об оценке, подготовленных в законопроекте № 648549-6. Для отчетов об определении рыночной стоимости (а это абсолютное большинство всех отчетов об оценке) закрепляется единственный вид экспертизы – на подтверждение стоимости. Нормативно-методическая экспертиза будет иметь место применительно к отчетам об определении кадастровой стоимости, а также для отчетов об оценке других нерыночных видов стоимости, например, ликвидационной.

Отметим, что в международной практике экспертизы отчетов об оценке до недавнего времени также использовались различные законодательно определенные виды экспертизы [45]. Однако в последние годы наметился тренд на то, что конкретный объем работы Эксперта прямо прописывается в задании на проведение экспертизы.

В зависимости от ситуации, в которой проводится экспертиза отчета об оценке, дополнительно уместно разделять:

- экспертизы, проводимые до совершения сделки;
- экспертизы, проводимые после совершения сделки.

Во втором случае наличие в отчете об оценке формальных нарушений требований ЗоОД становится непринципиальным, поскольку после совершения сделки предметом разбирательства является факт наличия ущерба, а также его размер, на что влияют только существенные нарушения требований ЗоОД (классификацию нарушений см. в разделе 4.2).

2.3. Внутренние документы СРОО

Саморегулируемые организации оценщиков законодательно наделены полномочиями по контролю качества отчетов об оценке. Ниже приведены основные результаты анализа внутренних документов 14 СРОО, относящихся к экспертизе отчетов об оценке.

1. Во всех СРОО, в соответствии с требованиями Закона об оценке, приняты положения об Экспертном совете. В этих документах регулируются общие вопросы деятельности Экспертного совета соответствующей СРОО.

2. У большинства СРОО существуют документы (регламент, порядок, правила), в соответствии с требованиями ФСО №5 описывающие процедурную и формальную части экспертизы отчетов об оценке. Например, в них закрепляются основания проведения экспертизы, порядок выбора Эксперта, порядок утверждения экспертного заключения.

3. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (по форме, наименование документа в ряде случаев отличается) выявлены всего у трех СРОО: НП «СРОО «Экспертный совет», НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки» и ООО «Российское общество оценщиков». Документы первых двух СРОО основаны на работах Рабочей группы по экспертизе [99]. Наиболее полным является документ НП «СРОО «Экспертный совет» [17] – он охватывает принципы экспертизы, методы выявления нарушений, требования к формулированию замечаний, а также примеры формулировок замечаний и выводов.

В соответствии с Методическими рекомендациями РОО, «эксперт должен проверить соответствие используемых в расчетах данных исходным и другим данным, приведенным в различных частях отчета об оценке или приложениях к нему» только (!) при проведении экспертизы на подтверждение стоимости.

4. Документы разных СРОО содержат различные акценты и различную глубину раскрытия отдельных вопросов экспертизы отчетов об оценке. Отметим наиболее примечательные из них:

4.1. НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки» – предусмотрено право Оценщика однократного отвода назначенного Эксперта(ов).

4.2. НП СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

- в процессе экспертизы участвуют два эксперта – рецензент и оппонент. В общем виде, в функции оппонента входит контроль деятельности рецензента по двум основным направлениям – все ли нарушения выявлены, не излишне ли предвзято проведена экспертиза?

- закреплена ежегодная переаттестация членов Экспертного совета, а также аттестация кандидатов в члены Экспертных советов. Форма проведения – собеседование, устный и письменный экзамен, контрольная работа и т.п. (незакрытый перечень).

4.3. НП «Кадастр-оценка» – закреплена «выборочная проверка соответствия выполненных работ по экспертизе действующему законодательству, методологии оценки» и внутренним документам организации. Проверка организуется не реже чем раз в два года;

4.4. ООО «Российское общество оценщиков»:

- в случае если в процессе оценки оценщиком использован новый методический прием, Эксперт вправе запросить у Оценщика описание этих методик и, при необходимости, потребовать публичной защиты оценщиком указанных методических приемов на заседании Президиума Экспертного совета РОО. Аналогичное положение относится к использованному в процессе оценки программному средству;
- в экспертном заключении анализируются не только негативные стороны отчета об оценке, но и отмечаются положительные (что более уместно для рецензии или экспертизы, выполняемых для внутренних целей).

5. Методические и процедурные документы по экспертизе в большинстве СРОО обновляются нечасто. Значительная их часть была разработана несколько лет назад и не учитывает произошедшие изменения, например, принятие ФСО №7.

В целом, несмотря на отдельные положительные примеры–исключения, в большинстве СРОО экспертиза продолжает проводиться «по понятиям», без должного методического обеспечения.

2.4. Обязательные и другие случаи проведения экспертизы

Случаи проведения экспертизы отчетов об оценке можно условно разделить на две большие группы:

- обязательная экспертиза – по аналогии со случаями обязательной оценки, описанными в ст. 8 Закона об оценке, в ЗоОД прямо указаны случаи обязательной экспертизы отчетов об оценке, а также отчетов об определении кадастровой стоимости – табл. 5;
- прочие случаи экспертизы.

Таблица 5.

Случаи обязательной экспертизы отчетов об оценке

Случай	Комментарий
«Оспаривание» результатов определения кадастровой стоимости	Согласно ст. 24.19 Закона об оценке и п.п. 13, 20 Приказа Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22.02.2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», в случае если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на 30%, необходима экспертиза отчета об определении рыночной стоимости.
Государственная кадастровая оценка	Согласно ст. 24.11 Закона об оценке, экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости включена в совокупность действий, выполняемых при проведении государственной кадастровой оценки.
Оценка имущества должника в рамках процедуры банкротства	Согласно ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», экспертиза отчета об оценке имущества должника выполняется при одновременном соблюдении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • должником является унитарное предприятие либо АО, более 25% голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности; • на отчет об оценке было выдано отрицательное мотивированное заключение Росимущества.
Определение цены (денежной оценки) имущества ОАО	Согласно ст. 77 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», экспертиза отчета об оценке имущества выполняется при одновременном соблюдении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • владельцем от 2% до 50% включительно голосующих акций общества являются государство и (или) муниципальное образование; • оценка выполнена для целей размещения дополнительных акций (п. 4 ст. 28); для целей внесения имущества в оплату акций, при оплате дополнительных акций неденежными средствами (п. 3 ст. 34); для целей определения цены, по которой оплачиваются дополнительные акции общества, размещаемые посредством подписки (п. 1 ст. 36); определения цены, по которой оплачиваются эмиссионные ценные бумаги общества, размещаемые посредством подписки (п. 1 ст. 38); определения цены приобретения обществом размещенных акций (п. 4 ст. 72); определения цены выкупа акций обществом у акционеров (п. 3 ст. 75); определения цены отчуждаемого или приобретаемого имущества (услуг) в рамках крупной сделки (п. 2 ст. 78); определения цены отчуждаемых либо приобретаемых имущества или услуг в рамках сделки с заинтересованностью (п. 7 ст. 83); • на отчет об оценке было выдано отрицательное мотивированное заключение Росимущества.

Случай	Комментарий
Выкуп лицом, которое приобрело более 95% акций ОАО, ценных бумаг ОАО по требованию данного лица или владельцев оставшихся акций	Согласно ст. 7 Федерального закона от 05.01.2006г. № 7-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об акционерных обществах» и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации», ст. 84.7 и 84.8 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», выкупная цена не может быть ниже рыночной стоимости, определенной независимым Оценщиком в отчете об оценке ценных бумаг и подтвержденной СРОО при проведении экспертизы такого отчета об оценке.
Плановая проверка деятельности члена СРОО	Статьей 24.3 Закона об оценке установлено, что плановые проверки являются одной из форм контроля качества оценочных услуг. Плановые проверки могут включать экспертизу отчета об оценке за соответствующий период деятельности.

Прочие случаи проведения экспертизы в т.ч. включают:

- экспертизу по запросу корпоративных структур (требование внутренних корпоративных процедур);
- экспертизу по решению суда. Формой проведения может быть судебная экспертиза;
- экспертизу в соответствии с требованиями внутренних документов СРОО, например, при рассмотрении жалобы на члена СРОО.

2.5. Недостатки законодательства

ЗоОД в части, регулирующей экспертизу отчетов об оценке, содержит ряд коррупциогенных факторов, которые позволяют использовать экспертизу в качестве инструмента недобросовестной конкуренции, что негативно сказывается на репутации оценочного сообщества в целом.

1. Заказчик экспертизы лишен возможности самостоятельного выбора экспертной организации (СРОО) – экспертиза возможна только в той СРОО, членом которой является Оценщик, подписавший отчет об оценке. Данное положение было закреплено Федеральным законом от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ и не позволяет говорить о независимости экспертизы, поскольку ряду СРОО невыгодно подтверждать низкое качество работы своих членов, на членские взносы которых они существуют. Кроме того, это положение устраняет саму возможность конкуренции по качеству экспертизы отчетов об оценке, а также способствует установлению высоких цен на нее.

В качестве основного аргумента противники возврата института независимой экспертизы указывают следующее. Помимо федерального законодательства члены СРОО должны придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности конкретной СРОО, которые отличаются от стандартов и правил других СРОО. Как же Эксперт будет проводить

проверку на соответствие требованиям другой организации? Подобный аргумент несостоятелен, поскольку ничто не мешает Эксперту изучить требования стандартов и правил другой СРОО и проверить их выполнение в отчете об оценке.

Вторым аргументом является то, что СРОО несет ответственность компенсационным фондом за результаты экспертизы – как решить вопрос с ответственностью, если отчет об оценке сделал Оценщик из другой СРОО?

2. Пунктом 13 ФСО №5 установлено, что «для целей проведения экспертизы необходимая для проведения экспертизы, но отсутствующая в отчете об оценке информация, на которую ссылается Оценщик в отчете об оценке, представляется Оценщиком по запросу Эксперта». Фактически, может проводиться экспертиза отчета об оценке вместе с дополнительными пояснениями Оценщика. Данное положение приводит к тому, что Оценщики, приближенные к руководству СРОО, могут иметь значительно больше шансов на получение положительного заключения.

Законодательство *не требует* от Эксперта запрашивать дополнительную информацию у каждого Оценщика, но наделяет его таким правом – избирательное применение этой возможности способствует недобросовестной конкуренции.

3. ЗоОД федерального уровня не устанавливает конкретные принципы проведения экспертизы отчетов об оценке, а также требования к содержанию замечаний в экспертном заключении – рис. 9.

Складывается парадоксальная ситуация:

- Оценщик при составлении отчета об оценке должен соблюдать достаточно жесткие требования ЗоОД (например, требования существенности, обоснованности, проверяемости в терминологии предыдущей редакции ФСО №3 [9]);
- Эксперт, который, по логике, должен являться профессионалом более высокого уровня, при составлении экспертного заключения действует в менее жестком правовом поле (например, в п. 17 ФСО №5 написаны общие слова о том, что наличие нарушения должно быть обосновано, при этом какая-либо конкретизация отсутствует).

Во внутренних документах большинства СРОО (см. раздел 2.3) данный вопрос также не урегулирован. Подобное противоречие приводит к массовым случаям недобросовестной или неквалифицированной экспертизы отчетов об оценке, ее использованию в качестве инструмента недобросовестной конкуренции (см. раздел 10.5).



Рис. 9. Неравные условия «диалога»

4. В статье 24.6 Закона об оценке установлена ответственность СРОО и Эксперта за убытки, полученные вследствие совершения сделки по стоимости, указанной в отчете об оценке, на который было выдано положительное экспертное заключение по результатам недобросовестной или некачественной экспертизы. В Законе об оценке речь однозначно идет *только о положительном экспертном заключении*. Вместе с тем не меньший ущерб может быть нанесен и выдачей отрицательного экспертного заключения. Например, Эксперт недобросовестно или некачественно провел экспертизу, результатом чего явилась выдача отрицательного экспертного заключения на отчет об оценке, который не содержит нарушений требований ЗоОД, что привело к затягиванию сроков согласования и проведения сделки, а значит стороны сделки могут понести убытки.

5. Изменения в ЗоОД, внесенные Федеральным законом от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ, устанавливают обязательность проведения единого квалификационного экзамена для членов Экспертных советов СРОО. Форма и содержание единого квалификационного экзамена не только не позволяет отобрать наиболее подготовленных и авторитетных Экспертов, но и способствует недобросовестной конкуренции как в сфере оценочной деятельности, так и при экспертизе отчетов об оценке (например, см. [40] и раздел 10.5).

Члены экспертных советов СРОО должны являться элитой профессионального оценочного сообщества. Простое тестирование не может

рассматриваться в качестве инструмента, позволяющего объективно оценить уровень их профессиональных знаний и моральных принципов, играющих важную роль в вопросе экспертизы, которая может быть использована как для целей повышения качества услуг по оценке, так и в качестве инструмента передела рынка. Более того, тестовые вопросы не учитывают специфики экспертной деятельности, в частности, отсутствует разделение по специализации (профессионалу в области экспертизы отчетов об оценке нематериальных активов предлагается отвечать на вопросы по кадастровой оценке и наоборот). Многие уважаемые коллеги-оценщики с многолетним опытом работы открыто заявляли, что не будут заниматься профанацией и сдавать этот экзамен, а вместо этого отправят своих более молодых сотрудников, которые потом будут подписывать экспертные заключения.

Экзамен-тестирование для членов Экспертных советов СРОО настолько же абсурден как, например, гипотетическое предложение провести ЕГЭ среди академиков с условием, что академиком может быть только тот, кто наберет определенное количество баллов, а тех, кто наберет меньшее количество баллов, необходимо лишить звания академика. Видимо, по этой логике академический корпус должны пополнить вчерашние школьники, набравшие необходимое количество баллов по ЕГЭ.

Отметим, что еще недавно одним из основных коррупциогенных положений ЗоОД в части экспертизы отчетов об оценке была множественность ее видов без конкретизации различий в объемах исследования. Однако с 01.07.2015 года вступают в действие поправки в Закон об оценке, в соответствии с которыми, для отчетов об оценке рыночной стоимости (абсолютного большинства всех отчетов об оценке) устанавливается единый вид экспертизы – экспертиза на подтверждение стоимости. Нормативно-методическая экспертиза сохраняется применительно к отчетам об оценке других видов стоимостей – кадастровой, ликвидационной и пр. Таким образом, влияние данного коррупциогенного фактора минимизировано.

3. МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. Стандарты оценки

В настоящей главе приведены краткие результаты анализа зарубежного законодательства, стандартов и методических документов, регламентирующих экспертизу отчетов об оценке, а также опыта проведения экспертизы в целом [45] – рис. 10. Рассматривались документы международного уровня, национальные документы США, наиболее экономически развитых стран Европы и бывшего СССР.



Рис. 10. Анализ международного опыта

I. Международные стандарты оценки 2011 (МСО) [77], обобщающие международную практику, до 2011 года содержали стандарт №11 по экспертизе отчетов об оценке (GN 11 Reviewing Valuations). И в МСО, и в международной практике в целом для термина «экспертиза» применительно к оценочной деятельности используется термин «review», который может быть переведен как «обзор», «рецензия», «отзыв», «проверка». Отличием международной практики от российской является то, что отчет об оценке не рассматривается в качестве объекта экспертизы. Например, в МСО используется термин valuation (оценка стоимости). Это отличие имеет не только формальный, но и смысловой характер, так как эксперт (reviewer или review appraiser) осуществляет экспертизу и делает выводы в контексте

проверки именно обоснованности полученной стоимости, в то время как в Российской Федерации значительный акцент делается именно на отчет об оценке и на выявление содержащихся в нем формальных нарушений законодательства, не оказывающих никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

С 2011 года данный стандарт как самостоятельный был исключен из МСО с формулировкой, что требования по всем видам работ, связанным с оценкой, в т.ч. по экспертизе оценок, теперь обобщены в переработанных и дополненных МСО 101 и 103. Вместе с тем отмечается, что данный вопрос требует дальнейшей проработки, для чего была создана специальная рабочая группа и определен план ее работы [98].

Стандарт по экспертизе МСО до 2011 года содержал общие принципы экспертизы, ключевые определения и непосредственно руководство по ее проведению. Под экспертизой в МСО указанной редакции понималась проверка и подготовка мнения (заключения, суждения) Оценщика относительно работы другого Оценщика. При этом осуществлялась проверка достаточности, обоснованности, достоверности, корректности, логичности информации, содержащейся в отчете. Проверялись исходные данные, используемая методология, анализ и мнения.

В МСО предполагалось наличие множества вариантов экспертиз в зависимости от их целей, в т.ч. экспертиз, содержащих мнение Эксперта относительно итоговой стоимости. В качестве основных типов выделялись административная, техническая, настольная и полевая экспертиза.

- *Административная экспертиза* (Administrative, или Compliance Review) предполагала проверку общих требований, в т.ч. общепризнанным принципам оценки (Generally Accepted Valuation Principles – GAVP) и, как правило, проводилась не оценщиком, а клиентом или пользователем.
- *Техническая* (Technical) *экспертиза* осуществлялась оценщиком с целью сделать вывод относительно обоснованности и адекватности анализа, мнений и заключений в отчете.
- *Настольная* (Desk) *экспертиза* ограничивалась проверкой данных, содержащихся в отчете, которые могли не проверяться независимо, при этом проверялись обоснованность данных, адекватность методологии, точность расчетов, соответствие законодательству и стандартам. Эта экспертиза могла проводиться с использованием контрольного списка.
- *Полевая* (Field) *экспертиза* – наиболее полная экспертиза, которая включала настольную экспертизу, а также осмотр объекта оценки,

а иногда и аналогов, могла включать проверку информации в отчете и сбор дополнительных рыночных данных.

Как видно из представленных определений, границы предложенных в МСО типов экспертизы достаточно условны.

Важно отметить, что как в МСО, так и во всей международной практике по экспертизе субъектом этой деятельности является Оценщик (далее – Эксперт, эксперт-оценщик, рецензент). Исключением являлась административная экспертиза, которая предполагает проверку общих требований к подготовке отчета об оценке и не предполагает профессиональную проверку отчета. Более того, мировая практика не выделяет экспертизу отчетов в отдельную особую деятельность, а основная часть требований, предъявляемых к оценщикам при проведении оценки и подготовке отчетов, распространяется и на Оценщиков, осуществляющих экспертизу и, соответственно, подготовку заключений (например, в части блока допущений и ограничений, области применения результатов, этики и т.д.).

При проведении экспертизы Эксперт должен идентифицировать клиента, пользователей и предполагаемое использование экспертизы, объект оценки, дату экспертизы, оцениваемые права, дату составления отчета об оценке, дату оценки и оценщиков, выполнивших отчет.

Должны быть определены границы исследования (объем работы), а также допущения и ограничения. Следует заметить, что МСО не акцентирует внимание на этом вопросе, хотя он является одним из важнейших, в связи с тем, что именно этот блок является ключевой связкой между постановкой задачи на экспертизу и составом экспертного заключения.

В части проверки непосредственно самого отчета – проверяется достаточность, адекватность исходных данных и корректировок, адекватность методологии, анализа, мнений и заключения. В заключение включается указанная идентифицирующая информация, в нем описываются глубина и границы исследования, включаются результаты анализа отчета и вывод о соответствии выполненной экспертизы этическим и профессиональным требованиям МСО. При проведении экспертизы Эксперт может использовать только информацию, которая была легко доступна во время проведения оценки. При этом МСО не уточняет, что это время должно быть до даты оценки и не включать в себя время с даты оценки до даты составления отчета.

Существенные требования предъявляются к выводам Эксперта: независимо от того, соглашается Эксперт или нет с заключениями Оценщика, они должны быть полноценно обоснованы.

II. Европейские стандарты оценки 2012 [71] не содержат специального стандарта по экспертизе. Проведение экспертизы в небольшом объеме описано в разделе 7 стандарта № 4 «Процесс оценки» и называется «экспертиза оценок» (Valuation Reviews). В стандарте дана общая информация об экспертизе, в частности, указано, что экспертиза может быть различной, при этом типы не выделены. Указывается, что это может быть как простая проверка соблюдения стандартов, так и тщательный анализ. Экспертиза же будет более достоверной, если будет подкреплена собственным осмотром и альтернативной рыночной информацией.

III. Стандарты RICS 2014 (Royal Institution of Chartered Surveyors, Великобритания) [84] содержат небольшой раздел № 2.6 «Критические рецензии» (Critical reviews), не содержащий каких-либо методических рекомендаций. Относительно выделения типов экспертизы указано только, что различают экспертизу, аудит и новую оценку. При этом отмечается, что Эксперт должен обладать информацией, аналогичной той, что имеется у Оценщика.

IV. США. Вопрос экспертизы отчетов об оценке исследован наиболее полно, а сама экспертиза имеет широкое практическое применение.

Стандарты профессиональной оценочной деятельности (USPAP 2014-2015) [92] Фонда оценки США содержат стандарт № 3 «Экспертиза отчета об оценке, подготовка и написание» (Appraisal review, developing and reporting) (Приложение 1), который существенно расширился в 2010 году и в дальнейшем также уточнялся. В отличие от указанных выше документов этот стандарт содержит более развернутые требования.

Экспертиза отчета об оценке трактуется в USPAP 2014-2015 как акт и процесс разработки и представления мнения о качестве всей или части работы другого оценщика, выполнившего оценку, экспертизу или оценочное заключение. На экспертизу распространяются общие правила этики и компетенции.

Сопоставительный анализ стандартов по экспертизе USPAP и МСО с учетом дат их разработки показывает, что ранее действующий международный стандарт по экспертизе разработан на базе устаревшего американского (2000 года издания), при этом последний имеет более детальный характер и содержит дополнительные блоки комментариев и ответов на наиболее часто задаваемые вопросы.

В стандарте USPAP четко разделены блоки проведения экспертизы (developing an appraisal review) и написания экспертного заключения (appraisal review report). Первый блок подробно описан в правилах 3-1, 3-2, 3-

3. В частности, в стандарте указывается, что при проведении экспертизы (выработки экспертного мнения) Эксперт (reviewer) должен: идентифицировать задачу, определить состав и объем работы (scope of work), выполнить необходимые исследования для подготовки достоверных выводов.

Отмечается, что заключение может содержать или не содержать собственное мнение Эксперта о стоимости в зависимости от поставленной задачи.

Согласно стандарту № 3 USPAP, в процессе экспертизы Эксперт должен выполнить следующие шаги:

- идентификация клиента, пользователя, использования, определение необходимости подготовки собственного мнения о стоимости;
- идентификация объекта экспертизы, даты экспертизы, объекта оценки, даты оценки, даты отчета, Оценщиков;
- определение объема работ, необходимого для получения достоверного результата и дополнительных допущений. Экспертиза должна проводиться в контексте информации, доступной на дату оценки. В задачи Эксперта может входить подготовка собственного заключения о стоимости, при этом дата оценки может быть другой, а Эксперт не обязан дублировать шаги Оценщика;
- формирование мнения о достаточности информации, об адекватности исходных данных и корректировок, адекватности использованных методов, обоснованности анализа, мнений, результатов.

При подготовке экспертного заключения необходимо включить информацию, сформированную в процессе экспертизы (пункты 1–4), с необходимыми обоснованиями, информацию о привлеченных специалистах и заявление (сертификат, свидетельство) Эксперта о том, что у Эксперта нет заинтересованности в объекте и результатах экспертизы, и содержащее информацию, проводил ли эксперт личный осмотр объекта.

Системный анализ USPAP показывает, что экспертиза осуществляется по аналогии и в контексте требований к проведению оценки и подготовке отчетов об оценке. По всему тексту стандартов требования описываются для «appraisal or appraisal review», то есть для оценки или экспертизы оценки.

В Приложении к USPAP содержится таблица соответствия процесса экспертизы требованиям общих стандартов оценки. Так, при проведении экспертизы Эксперт должен соблюдать общие оценочные требования к

этике, определениям, компетенции, объему работ, идентификации предполагаемого использования и пользователей, хранению документов.

Важным элементом проведения экспертизы является определение объема работы, глубины исследования, ему посвящен отдельный раздел оценочных стандартов (Scope of work rule). Эксперт должен провести идентификацию проблемы (задачи), определить объем работ, необходимый для формирования достоверного результата и затем описать его при подготовке экспертного заключения. Степень, глубина исследования определяются применительно к идентификации, осмотру, собираемой информации и анализу.

Дополнительные комментарии к проведению экспертизы представлены в соответствующих разделах руководства к стандартам, показывающих, как использовать USPAP в конкретных ситуациях. В частности, в разделе, посвященном рекомендациям по экспертизе отчета, когда выражается не только мнение об отчете, но и собственное мнение о стоимости, указывается, что на практике употребляются понятия «настолярная», «полевая», «ограниченная», «полная», «техническая», «административная» экспертизы.

При этом, несмотря на то, что множество целей экспертизы формирует множество вариантов экспертиз, наиболее важным является не использование отдельных дефиниций, которые без должной трактовки могут ввести в заблуждение, а корректное определение глубины исследования, необходимой для получения достоверного результата. В Рекомендациях также даны варианты возможных выводов. Если альтернативная оценка не проводилась, выводы должны быть направлены не на выражение мнения о стоимости, а на оценку адекватности и достоверности исходной информации и анализа, соответствие стандартам, наличие ошибок, влияющих на стоимость.

В частности, когда Эксперт делает вывод о качестве отчета об оценке и не высказывает свое мнение о стоимости, возможны следующие выводы:

- стоимость, установленная в отчете об оценке, (не)адекватно обоснована;
- заключение о стоимости (не) соответствует и (не) обосновано представленной информацией и анализом;
- установление стоимости в отчете об оценке осуществлено в (не) соответствии со стандартами и правилами;
- информация, анализ и выводы, содержащиеся в отчете об оценке, соответствуют требованиям стандартов и правил;

- я не подтверждаю заключение о стоимости в связи с выявленными ошибками и несоответствиями;
- заключение о стоимости неверное, ввиду (например) существенных ошибок в сравнительном подходе, если посчитать правильно, стоимость составит...;
- я принимаю отчет об оценке для использования... .

Когда Эксперт высказывает собственное отношение к полученной стоимости, могут использоваться, например, следующие выражения:

- я согласен со стоимостью;
- я подтверждаю стоимость;
- по моему мнению, стоимость такая же;
- по моему мнению, стоимость некорректна и должна быть ...;
- по моему мнению, стоимость слишком высокая (низкая).

Рекомендации относительно необходимости и детальности осмотра при осуществлении оценочной деятельности, в т.ч. экспертизы, изложены в разделе, посвященном осмотру. В частности, указано, что осмотр не является обязательным, а Оценщик должен сам определить уровень исследования (в т.ч. осмотра), необходимого для получения информации, достаточной для решения поставленной задачи.

Еще один важный комментарий дается в разделе, посвященном анализу оценочных услуг, на предмет отнесения их к компетенции требований USPAP, в частности, приведен пример рассмотрения критериев отнесения конкретной задачи по экспертизе отчета об оценке в сферу компетенции USPAP.

В результате делается вывод, что деятельность, направленная на предоставление мнения о качестве работы другого Оценщика в виде отчета, экспертизы или заключения, по определению относится к экспертизе отчета об оценке и не может выполняться без соблюдения стандарта по экспертизе вне зависимости от названия работы и ее дальнейшего использования. Это проиллюстрировано в виде схемы, где Appraisal Review (отчеты об оценке) входит в Appraisal Practice (оценочная практика) и далее в Valuation Services (услуги по оценке) – рис. 11.



Рис. 11. Соотнесение отдельных элементов USPAP

Стандарты оценки для государственного выкупа земель UASFLA [91] разработаны на базе редакции USPAP от 2000 года и представляют собой совокупность законодательства в области оценки для целей выкупа земель, а также правил и примеров. Указанные стандарты выпускаются Ассоциацией федеральных агентств, осуществляющих изъятие недвижимости для государственных нужд. В стандартах UASFLA есть раздел С «Стандарты по экспертизе» (Standards for Review of Appraisals), включающий следующие подразделы: введение, типы экспертиз, объем работы, обязанности эксперта, мнение о стоимости.

В стандартах выделяются два типа экспертизы – административная и техническая. Административная экспертиза может иметь разные вариации, но не может содержать мнение об анализе и стоимости, представленных в отчетах, и часто проводится с использованием проверочного листа. Техническая экспертиза осуществляется согласно стандарту № 3 USPAP. Она может быть полевой или настольной, но вне зависимости от вида экспертизы формулировки и характеристики совпадают с понятиями, принятыми ранее в МСО. При этом отмечается, что эти понятия могут быть неверно истолкованы пользователями, поэтому важно раскрывать их и описывать объем проведенных работ.

В результате работы Эксперт может принять, согласовать, рекомендовать к согласованию или не согласовать отчет.

В разделе, посвященном обязанностям Эксперта, есть положение, согласно которому небольшие технические ошибки и несоответствия стандартам могут содержаться почти во всех отчетах, однако если они несущественно влияют на стоимость, то не могут являться основанием для

отклонения отчета.

Стандарты наиболее крупных профессиональных организаций оценщиков США – *Американского общества оценщиков* [54], *Института оценщиков бизнеса* [76] и *Национальной ассоциации сертифицированных аналитиков по оценке* [78], – включающих оценщиков бизнеса, не содержат отдельного стандарта по экспертизе.

V. Канада. *Стандарты профессиональной оценочной деятельности Канады (CUSPAP)* [69] содержат стандарт № 8 «Правила экспертизы» (Review Standard Rules). Указанный стандарт во многом похож на стандарт USPAP. В *CUSPAP* отмечается, что следует различать техническую экспертизу (проводимую экспертом) и административную (проводимую клиентом или пользователем). *CUSPAP* регламентирует проведение именно технической экспертизы. Стандарт включает непосредственно сам стандарт, комментарии к нему и практические рекомендации.

Канадский институт дипломированных оценщиков бизнеса [68], имеет стандарты № 410, № 420 и № 430, посвященные подготовке ограниченного критического отчета (письменные комментарии Оценщика относительно отчета другого Оценщика, не содержащие собственного заключения о стоимости). В экспертном заключении рекомендуется дать комментарии относительно использованных подходов и техник оценки, преимуществ и недостатков отчета, вычислений, мнений и анализа. Существенные доказательства для обоснования мнения Эксперта могут быть получены путем осмотра, запросов, вычислений и анализа.

VI. Другие страны.

Стандарты *Австралии* и *Новой Зеландии* содержат отдельные руководства, в состав которых входит руководство по экспертизе оценок [66]. Данное руководство дублирует стандарт по экспертизе USPAP 2000 года.

Профильным национальным стандартом *Украины* [15] (второе по численности профессиональное оценочное сообщество на территории бывшего СССР) установлено, что рецензирование отчетов об оценке проводится «соответственно направлению и специализации квалификационного свидетельства» рецензента – табл. 6.

Таблица 6.

Направления и специализация Оценщиков и Рецензентов

Направление	Специализация
оценка объектов в материальной форме	недвижимые вещи
	машины и оборудование

Направление	Специализация
	колесные транспортные средства
	летательные аппараты
	судоходные средства
	движимые вещи, представляющие культурную ценность
	прочие движимые вещи
оценка целостных имущественных комплексов, паев, ценных бумаг, имущественных прав и нематериальных активов, в т.ч. прав на объекты интеллектуальной собственности	целостные имущественные комплексы, паи, ценные бумаги, имущественные права и нематериальные активы
	права на объекты интеллектуальной собственности

Общие вопросы рецензирования отчетов раскрываются в Национальном стандарте №1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав» [15], который является обязательным к применению при рецензировании отчетов об оценке. Основные положения:

1. Рецензирование состоит в непредубежденном объективном рассмотрении оценки лицом, которое не имеет личной материальной или другой заинтересованности в результатах такой оценки, соответственно направлению и специализации, указанным в его квалификационном свидетельстве.

2. Рецензия не должна содержать собственного заключения о стоимости объекта оценки. Любые суждения о стоимости объекта оценки, выраженные в денежной форме, могут отображаться рецензентом исключительно в форме отчета об оценке, составленном в полной форме в соответствии с требованиями национальных стандартов.

3. Помимо формальной информации (дата, идентификация отчета об оценке и пр.), в рецензии указываются:

- вывод об обоснованности выбора вида стоимости и ее соответствие требованиям нормативно-правовых актов по оценке;
- вывод о качестве собранных исполнителем отчета об оценке исходных данных и другой информации (полнота, достаточность для проведения оценки имущества, раскрытие в отчете);
- вывод о соответствии и правильности применения во время проведения оценки методических подходов, методов и оценочных процедур с учетом цели и базы оценки (вида стоимости), обоснованность использованных предположений;
- общий вывод о достоверности оценки имущества.

4. Заслуживает внимания широкая законодательно закрепленная

вариативность выводов по результатам рецензирования:

- отчет полностью отвечает требованиям нормативно-правовых актов по оценке;
- отчет в целом отвечает требованиям нормативно-правовых актов по оценке, но имеет незначительные недостатки, которые не повлияли на достоверность оценки;
- отчет не в полной мере отвечает требованиям нормативно-правовых актов по оценке и имеет значительные недостатки, которые повлияли на достоверность оценки, но может использоваться с целью, определенной в отчете, после исправления указанных недостатков;
- отчет не отвечает требованиям нормативно-правовых актов по оценке, является некачественным и (или) непрофессиональным и не может быть использован для целей, указанных в отчете.

5. В стандарте законодательно разделены такие понятия как «необъективная», «некачественная (недостоверная)» и «непрофессиональная» оценка:

- необъективная оценка – оценка, основанная на заведомо ложных исходных данных, преднамеренно использованных оценщиком для предоставления необъективного заключения о стоимости объекта оценки; очень часто необъективную оценку можно выявить путем рецензирования;
- некачественная (недостоверная) оценка – оценка, проведенная с нарушением принципов, методических подходов, методов, оценочных процедур и (или) на основе необоснованных предположений, что доказывается путем рецензирования;
- непрофессиональная оценка – оценка, проведенная с нарушением квалификационных требований, которые определяются законодательством об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности; рецензент всегда анализирует приложенные к Отчету копии квалификационных документов и на основании их делает вывод о том, мог ли исполнитель формально выполнять такую оценку на дату оценки.

6. Требования к формулированию замечаний и обоснованию профессиональной позиции Эксперта нормативно не закреплены.

Анализ практики экспертизы отчетов об оценке, проведенный Министерством экономического развития РФ в *Китае, Индии, Испании, Японии, Азербайджане, Белоруссии, Казахстане, Киргизии, Узбекистане,*

не выявил значимых методических или процедурных решений в нормативных документах, действующих на территории этих стран [16].

Выводы по параграфу:

1. Экспертиза отчетов об оценке рассматривается как отдельный вид оценочных работ.

2. Экспертизу отчетов об оценке (рецензирование) выполняют оценщики.

3. К процедуре экспертизы отчетов об оценке и к экспертному заключению предъявляются требования, аналогичные отчетам об оценке.

4. Экспертиза отчетов об оценке многообразна. Акцент делается не на привязке к какому-либо виду экспертизы, а к объему работ, выполняемых Экспертом.

5. В задачи Эксперта может входить подготовка собственного заключения о стоимости, при этом дата оценки может быть другая. Эксперт не обязан дублировать шаги Оценщика.

6. Формулировки выводов по результатам экспертизы формализованы.

3.2. Нормативные документы

Кодекс федеральных законов США в разделе 24 части 49 содержит подраздел «В» «Приобретение недвижимости для федеральных нужд» [70], включающий параграф 24.103 «Критерии оценки» и параграф 24.104 «Экспертиза оценок». Согласно Кодексу, федеральные агентства, задействованные в приобретении земель, *должны осуществлять* экспертизу отчетов об оценке. Квалифицированный эксперт-оценщик должен проверить отчет на предмет соблюдения требований к используемым определениям, требованиям к оценке параграфа 24.103 и другим специальным требованиям. Указывается, что основные требования к отчетам определяются USPAP и UASFLA. Уровень экспертизы зависит от сложности оценочной задачи. В результате своей работы Эксперт должен сделать вывод, может ли отчет быть рекомендован (как основание для суммы справедливой компенсации), принят (соответствует всем требованиям, но не рекомендован) или не может быть принят.

В приложении А [56] к указанному параграфу отмечается, что экспертиза – это отдельная специализация, которая основывается на оценочных навыках, но требует более высокой квалификации, при этом Эксперт должен консультировать оценщика с целью доведения отчета до должного качества или подготовить свое мнение о стоимости. Перед принятием оценки Эксперт должен убедиться, что информация в отчете и ее анализ доказывают объективность полученной оценщиком стоимости. В

результате экспертизы Экспертом составляется экспертное заключение. С учетом того, что оценка не является точной наукой, Эксперт может принять несколько отчетов об одном объекте, но рекомендовать в качестве основания для определения суммы компенсации может только один отчет.

Проверочный список [55] содержит форму для проверки наличия и корректности отдельных составляющих отчета об оценке.

Различные государственные органы США имеют собственные уточненные правила экспертизы отчетов об оценке, учитывающие их специфику, например, такие правила имеет *Управление рыбного и охотничьего хозяйства Министерства внутренних дел США* [97], разработанные на основе параграфа 24.104 «Экспертиза оценок» Appraisal Review. В этих правилах дается определение квалифицированного эксперта-оценщика (Qualified Reviewing Appraiser) как высококвалифицированного оценщика, имеющего значительный опыт оценки объектов, аналогичных оцениваемому.

В *Министерстве сельского хозяйства и развития сельских районов Пенсильвании* также утверждены правила экспертизы [80], в которых выделено три типа экспертизы: административная, техническая настольная и техническая полевая. При этом для каждого типа утверждены соответствующие формы. Например, форма для административной экспертизы отчета об оценке индивидуального жилого дома представляет собой набор вопросов с вариантами ответов: «да», «нет», «не требуется» (проверочный список) [52]. В случае несогласия с Оценщиком Эксперт должен объяснить свою позицию и при необходимости приложить подтверждающие документы. В результате административной экспертизы делается вывод о принятии (непринятии) отчета или дается рекомендация в связи с выявленными нарушениями провести техническую экспертизу.

Заслуживает внимания представленная в этом документе форма для проведения технической экспертизы многоквартирного жилого дома [73]. Форма содержит идентифицирующий блок, включающий следующую информацию: заемщик, наименование объекта, адрес, дата экспертизы, оцененная стоимость, Оценщик, дата составления отчета, тип объекта, наиболее эффективное использование, площадь земельного участка, общая площадь здания. Далее представлены разделы, содержащие отдельные элементы, которые оцениваются по шкале: «отлично», «адекватно», «неадекватно», «отсутствует», «не нужно». Например, «формат и представление» (местоположение, окружение, фото, карты, планы, описание объекта и пр.); «постановка задачи», «анализ и техники оценки».

Форма для технической экспертизы индивидуального жилого дома [74]

содержит раздел, касающийся полевой экспертизы, включающий вопросы и варианты ответов: «да» и «нет»; при этом отрицательный ответ требуется комментировать. Вопросы относятся к корректности размеров объекта, полноте и точности описания рынка и окружения, земельного участка, улучшений (описание, состояние, износ), соответствию объекта окружению, правильности выбора и достоверности информации об аналогах. Также в форме указаны допущения и ограничения, включающие заявление эксперта.

Министерства транспорта различных штатов утверждают собственные правила работы, в т.ч. по оценке и экспертизе отчетов. Одними из наиболее проработанных в части экспертизы отчетов об оценке являются правила штатов Флорида [58], Вашингтон [65], Колорадо [57] и Аляска [64].

Правила Флориды (Appraisal and Appraisal Review) предполагают следующие обязанности Эксперта:

- установление контакта с оценщиком (в т.ч. осмотр объекта и аналогов, проверка черновых вариантов расчета и отчета);
- ознакомление с рынком объекта оценки и необходимыми методами оценки;
- экспертиза отчета (обоснованность выводов, соответствие профильному законодательству, разумность и обоснованность стоимости, учет, анализ и проверка необходимых рыночных данных);
- подготовка экспертного заключения;
- указание рекомендуемой компенсации за изымаемый объект недвижимости;
- корректировка экспертного заключения, если это необходимо ввиду появления новых материалов.

При проверке исходных данных эксперт-оценщик должен:

- ознакомиться с рынком объекта оценки;
- убедиться, что оценка выполнена в соответствии с USPAP и специальным руководством по оценке;
- убедиться, что данные понятны, детализированы, точны, непротиворечивы и подтверждены фактами;
- убедиться, что анализ обоснован;
- осмотреть объекты-аналоги;
- контактировать с оценщиками для выяснения возникших вопросов (неформально, при необходимости – формальная переписка);
- подготовить мнение в письменном виде.

При проверке отчета эксперт-оценщик должен осуществить следующие

процедуры:

- 1) настольная экспертиза (корректность идентификации, законченность и математическая точность, взаимосвязь с предыдущими оценками);
- 2) полевая экспертиза (проверить, что заключения Оценщика основаны на рыночных фактах, использованы соответствующие источники информации, адекватно описано окружение, объекты-аналоги сопоставимы, а различия учтены);
- 3) анализ прочих источников информации;
- 4) проверка на предмет того, что все особенности объекта оценки учтены;
- 5) окончательная проверка (соответствие USPAP и профильному законодательству, представление фактов и техник, приводящих читателя к аналогичным сделанным Оценщиком выводам, экспертные мнения проанализированы и подтверждены рыночными данными, оценщик учел технические и юридические заключения специалистов, исключены составляющие, не входящие в ущерб, отчет не противоречит и не опускает фактическую информацию, отчет не содержит противоречий и неподтвержденных заключений).

Недостатки, выявленные в отчете, разделяют на значительные и незначительные. Незначительные математические и орфографические ошибки (не влияющие на заключение о стоимости) могут быть исправлены самим рецензентом с извещением оценщика, а отчет может быть принят. Если отчет содержит существенные недостатки, требующие пояснений или существенные ошибки, рецензент должен попытаться решить проблему неформально, и если не получается, то направить информацию заказчику и оценщику в письменном виде, а также при необходимости встретиться с оценщиком.

Инструкции и руководство по экспертизе отчетов об оценке *Министерства транспорта штата Кентукки* [59] устанавливают, что эксперт-оценщик должен проверить отчет по следующим базовым составляющим: оформление, адекватность, точность, согласованность и качество информации, выбор подходов оценки и техник, адекватность анализа. При экспертизе отчета выделяются следующие типовые процедуры:

- 1) проверка аналогов: настольная;
- 2) проверка аналогов: проверка информации из отчета на соответствие фактической информации, полученной из официальных источников;
- 3) проверка аналогов – полевая экспертиза:

- 4) проверка соответствия контракту и общим требованиям;
- 5) проверка отчета об оценке начальная (проверка математических вычислений, определение существенности ошибок; проверка правовых характеристик и пр.);
- 6) проверка отчета об оценке полевая (визуальный осмотр; проверка соответствия действительности характеристик объектов и пр.);
- 7) проверка отчета об оценке окончательная настольная (согласование несоответствий осмотра и содержания отчета; проверка применения подходов и пр.).

Если в отчете выявлены ошибки, существенно влияющие на стоимость, отчет подлежит исправлению. Несущественные ошибки эксперт-оценщик может указать в своем заключении в информационных целях. Оценка, не соответствующая рыночным диапазонам, неприемлема.

Кроме указанных типов руководств, у *Федеральной Администрации Автомобильных Магистралей Министерства транспорта США* имеется Руководство по проектам развития, также включающее раздел экспертизы отчетов об оценке [79].

Аналогичные инструкции по проверке отчетов имеют и другие государственные органы США. Например, инструкции по экспертизе отчетов об оценке *Департамента доходов и регулирования Южной Дакоты* [53] представляют собой контрольный список с перечнем вопросов, охватывающих требования USPAP.

Министерство жилищного строительства и городского хозяйства США использует Руководство по анализу оценки для страхования ипотеки [94], содержащее специальную главу по экспертизе отчетов об оценке. Эта глава делится на разделы, посвященные настольной и полевой экспертизе.

В качестве наиболее важной составляющей настольной экспертизы выделяется проверка обоснованности сделанных корректировок при применении сравнительного подхода. Полевая экспертиза используется в следующих случаях: оценка выполнена Оценщиками, недавно получившими плохой рейтинг; оценка выполнена новыми Оценщиками; получение жалоб; объект расположен в депрессивной области; невыполнение требований к результатам настольной экспертизы (недостаточность фотографий, необоснованные корректировки на состояние и местоположение или их отсутствие и т. п.).

В результате экспертизы в зависимости от качества отчета ему присваивается рейтинг от 1 до 5.

Кроме того, указанное министерство имеет утвержденную форму для экспертных заключений, подготовленных по результатам полевой

экспертизы [75]. В инструкции к форме оговаривается, что стоимость может быть приемлемой, несмотря на ошибки и несогласованности в оценке. Если стоимость приемлема, но основана на ошибочной логике, это должно быть отмечено.

Отделение полезных ископаемых и отдел организации оценки *Министерства природных ресурсов США* имеют Руководство по оценке и экспертизе [85], основная часть которого описывает проведение технической экспертизы. В разделе, устанавливающем объем работы по экспертизе, в качестве основания для проведения полевой экспертизы указывается следующее:

- рецензент не знаком с Оценщиком или рынком объекта оценки;
- отчет об оценке сложный;
- рецензент сомневается или выявляет противоречия в анализе, проведенном Оценщиком.

В разделе, описывающем коммуникации Оценщика, указана обязанность рецензента связываться с Оценщиком, если это необходимо для обеспечения принятия отчета.

Таким образом, одни агентства и институты требуют проведения полевой экспертизы для всех оценок, другие – только определенной части или для проблемных оценок.

На *Украине*, в соответствии с Законом «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» [14], рецензирование отчетов об оценке является одним из направлений профессиональной оценочной деятельности, наряду с: практической деятельностью по оценке имущества; консультационной деятельностью; методическим обеспечением оценки; учебной деятельностью оценщиков.

Рецензирование отчета об оценке является обязательным, если соответствующая оценка согласовывается, утверждается или принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления. Рецензирование отчета об оценке может проводиться:

- Оценщиками, имеющими не менее чем двухлетний опыт практической деятельности по оценке, в т.ч. работающими в Фонде государственного имущества Украины и других органах государственной власти и местного самоуправления, получившим полномочия на осуществление оценочной деятельности в процессе выполнения функций по управлению и распоряжению государственным имуществом и (или)

имуществом, находящимся в коммунальной собственности;

- экспертными советами, специально созданными СРОО с целью контроля за качеством оценки.

В судебных процессах проведение экспертиз и экспертных исследований по оценке имущества осуществляется на условиях и в порядке, предусмотренных профильным законом о судебной экспертизе с учетом [14].

Во внутренних документах крупнейшего на Украине СРОО Украинское общество оценщиков в основном рассматриваются процедурные вопросы, а также устанавливаются формальные требования к рецензии. Заслуживают внимания следующие положения:

- принципы деятельности Экспертного совета – защита корпоративных прав Оценщиков; предотвращение конфликта интересов; непредвзятость и объективность, предотвращение недобросовестной конкуренции [27];
- в зависимости от сложности отчеты об оценке разделяются на 3 категории (отдельные инвентарные объекты или несложные комплексы; крупные и цельные имущественные комплексы, пакеты акций, корпоративные интересы или имущественные права; рецензирование отчетов по заявлению правоохранительных органов или при наличии апелляции на ранее выданную рецензию). В зависимости от категории отчета предъявляются различные требования к количеству подписантов соответствующей рецензии;
- если по отчету об оценке не были приняты юридические решения, проект рецензии направляется Оценщику для ознакомления и возможного исправления ошибок в отчете об оценке, после чего готовится итоговый вариант рецензии.

Выводы:

1. Эксперт может прийти к заключению о том, что отчет может быть не принят, принят, а также принят, но не рекомендован как основание для определения суммы сделки.

2. Экспертиза отчетов об оценке – это отдельная специализация, которая основывается на оценочных навыках, но требует более высокой квалификации.

3. 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.

4. Для оценки качества отчетов, как правило, используют проверочные листы, содержащие основные описательные и расчетные составляющие отчета, на основании которых дается оценка их качества.

5. В отдельных случаях:

- в работу Эксперта входит доведение с Оценщиком отчета до положительного заключения, если не были приняты юридические решения;
- проводится более глубокая полевая экспертиза, предполагающая, например, осмотр объекта оценки и аналогов.

6. Недостатки, выявленные в отчете, разделяют на существенные и несущественные. Несущественные нарушения не являются основанием для выдачи отрицательного заключения.

3.3. Методические документы

Кроме государственных органов, методические материалы по экспертизе выпускают разные общественные и коммерческие организации США. Например, руководство по оценке крупнейшего американского ипотечного агентства *Fannie Mae* содержит значительную главу по экспертизе (Reviewing the Appraisal Report).

Интересный подход к экспертизе предлагается в Руководстве по экспертизе отчетов об оценке жилой недвижимости [82], представленном оценочной компанией *EASI* на ежегодной конференции оценщиков в 2004 году. В начальном разделе этого руководства «Философия» отмечается, что эксперт-оценщик наделен властью, и многие эксперты-оценщики злоупотребляют этим. Эксперт должен помнить, что существует много сложных оценочных задач и замечания нужно делать к отчету, а не оценщику. Комментарии должны быть объективными, подтвержденными фактами и не допускать самоуверенного и снисходительного тона.

Логика проведения экспертизы построена на трех этапах.

1. Определить приемлемость определенной стоимости. Перед тем как писать заключение, эксперт-оценщик должен понять, соответствует ли стоимость приемлемому уровню. Многие клиенты считают приемлемым уровнем отклонение в 5%. Если стоимость приемлема, то следует второй этап.

2. Определить адекватность обоснования стоимости. При наличии неясностей эксперт-оценщик должен постараться разобраться в отчете об оценке путем анализа документов вместо того, чтобы требовать исправления отчета об оценке. Если ошибки значительные, Эксперт должен сформулировать очень четкие и понятные замечания. Если стоимость адекватно обоснована, то следует третий этап.

3. Определить, есть ли незначительные несоответствия. Многочисленные незначительные несоответствия могут привести к сокращению уровня точности, что повлечет необходимость исправления отчета об оценке или в критических случаях завершение работы другим оценщиком. Однако в подавляющем большинстве случаев небольшие недостатки могут быть исправлены самим Экспертом, либо он может указать, что они не оказывают влияния на стоимость.

В Руководстве по подготовке отчетов по технической экспертизе [81] *Американского общества управляющих и оценщиков сельскохозяйственных объектов* значительное внимание уделяется квалификационным требованиям к рецензенту. Рецензент должен пройти соответствующее многопрофильное обучение и сертификацию, иметь несколько лет оценочного опыта, желателен опыт участия в судопроизводстве. Рецензент должен иметь хорошие устные (разговорные) и письменные коммуникативные навыки, уметь концентрироваться на ключевых моментах и читать «между строк», обладать логическими и аналитическими навыками. Рецензент должен быть уверен, что сможет обеспечить квалифицированную экспертизу и дать тактичную, конструктивную, обоснованную критику.

В конечном счете рецензент должен продемонстрировать компетентность, профессионализм, объективность и всесторонность экспертизы. Руководство разделяет настольную, полевую и частично полевую экспертизы и три вида экспертных заключений (полное, частичное или формальное). Отмечается, что полезным инструментом при проведении экспертизы является контрольный список, позволяющий систематизировать процесс экспертизы и быть уверенным, что все составляющие должным образом проверены.

Требования к аккредитованным рецензентам этого общества перечислены в специальном перечне [51] и включают:

- обучение по 19 конкретным курсам оценки (в т.ч. четыре профильных курса по экспертизе: введение в экспертизу, экспертиза по USPAP, экспертиза по UASFLA, продвинутый курс по экспертизе);
- 5 лет опыта экспертизы или оценки, при этом обязателен 1 год экспертизы (эквивалентом года экспертизы может считаться 25 полных экспертных заключений или 100 кратких);
- степень бакалавра или аналогичная степень;
- представление одного собственного полного отчета об оценке;
- сертификат Оценщика;

- сдачу экзамена.

Можно заметить, что в США много оценочных компаний предлагают услуги по экспертизе отчетов об оценке. Существуют оценочные компании, специализирующиеся на экспертизе отчетов об оценке. Например, компания «Специалисты по экспертизе отчетов» (Appraisal Review Specialists, LLC) указывает на своем сайте [102], что экспертиза проводится на соответствие стандартам USPAP, UASFLA и Uniform Act [90] для подразделений железных дорог, аэропортов, для защиты окружающей среды, судопроизводства и консалтинга.

Базовый учебник по оценке недвижимости Института оценки США [86] содержит раздел «Экспертиза оценки». В этом разделе отмечается, что большинство экспертиз выполняется для определения достоверности стоимости и адекватности обоснований, а также для уместности допущений и ограничений. Ссылаясь на стандарты USPAP (2000), учебник выделяет техническую и административную экспертизы. При проведении технической экспертизы рецензент в письменном виде готовит мнение о принятии, отклонении или корректировке выводов в отчете об оценке. В учебнике содержится описание процедур в рамках настольной и полевой экспертизы.

При проведении настольной экспертизы проверяются математические вычисления, адекватность методологии, требования USPAP и законодательства. При проведении полевой экспертизы добавляются осмотр аналогов, проверка рыночных данных, исследование дополнительной рыночной информации, проверка электронных расчетов.

Базовый учебник по оценке сельскохозяйственной собственности [87] Института оценки США также содержит раздел по экспертизе отчетов об оценке. В учебнике отмечается, что экспертиза для государственных нужд проводится в США с 1930 года. Множество банков, кредитных институтов, крупных корпораций, агентств по переселению принимают стоимость, указанную в отчетах об оценке, проверенных квалифицированными рецензентами, а экспертиза отчетов является самостоятельным направлением в оценочной деятельности.

Экспертиза также делится на два вида – техническая, выполняемая квалифицированными оценщиками, и административная, выполняемая служащими и менеджерами, не имеющими оценочного образования.

Квалификационные требования к экспертам включают следующие:

- государственная сертификация как оценщика (предполагает определенный уровень профильного образования и опыта);
- специальный опыт (знание законодательства, судопроизводства

и т.д.);

- участие в продвинутых оценочных тренингах;
- определенные личные качества (аналитические способности, навыки коммуникации и убеждения);
- объективность и справедливость;
- членство в профессиональной организации оценщиков.

Рецензент несет ответственность перед оценщиком. Оценщик имеет право знать замечания рецензента и проверить обосновывающие их доказательства и анализ.

Эксперт не имеет права делать следующее:

- вносить изменения в отчет об оценке, за исключением исправления небольших ошибок по согласованию с Оценщиком;
- 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.

Эксперт имеет право:

- подвергать сомнению суждения оценщика, когда они нелогичны или не подтверждены;
- проверять информацию с привлечением профильных специалистов;
- обсуждать отчет с Оценщиком;
- запрашивать у оценщика информацию, не приложенную к отчету;
- проверять исходную информацию, например, данные об аналогах;
- требовать от Оценщика учета всей относящейся к делу информации;
- требовать от Оценщика подкреплять исправление замечаний анализом или фактическими данными;
- провести полевую экспертизу.

Эксперт 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 об отчете;
- 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.

В результате работы эксперт может согласовать отчет, принять отчет без согласования, рекомендовать проведение дополнительной оценки, не согласовать отчет.

Выделяют типы экспертных заключений (отчетов): полное и краткое. Полное заключение предполагает комментирование всех частей работы оценщика и обычно включает описание следующих элементов:

- 1) введение (объект оценки, оценщик);
- 2) краткое описание отчета об оценке (собственник, местоположение объекта, размеры объекта, оцениваемые права, улучшения, НЭИ, дата оценки, стоимость, дата экспертизы);
- 3) процесс экспертизы (настолярная и полевая экспертизы, обсуждение с оценщиком; пояснения, почему потребовалось проведение полевой экспертизы, или почему эксперт ограничился настолярной экспертизой, как эксперт проверял информацию и анализ);
- 4) краткое описание объекта оценки (местоположение, размеры, форма, ценообразующие факторы);
- 5) оцениваемые права;
- 6) оценка (описание реализованных подходов и техник оценки);
- 7) комментарии (в т.ч. описание существенных недостатков с указанием существенности их влияния на стоимость и общее качество отчета; пояснение, почему несущественные недостатки не влияют на достоверность и точность оценки);
- 8) заключение;
- 9) заявление эксперта.

При подготовке краткого заключения указываются основные характеристики объекта оценки и основные комментарии к отчету.

В базовом учебнике по оценке бизнеса [95] присутствует глава, посвященная экспертизе отчетов об оценке бизнеса в формате контрольного списка, основанного на требованиях к отчетам USPAP, ASA, IBA, NACVA.

Следует заметить, что, как видно из изложенного, большинство методик по экспертизе рекомендуют использование контрольных (проверочных) списков различного содержания, детализации и качества. Например, форма экспертного заключения, предлагаемого Институтом оценки на семинаре, посвященном экспертизе отчетов об оценке, содержит 113 вопросов относительно качества отчета об оценке [60].

Более того, как отмечается в статье [50], касающейся рассматриваемой темы, иногда проверочные списки позволяют обеспечить комплексный детальный подход к проверке, однако их составление должно осуществляться с необходимым качеством, так как встречаются списки, которые не учитывают все требования или даже противоречат им.

Указанные проверочные списки включает вопросы по следующим разделам:

1) идентификация объекта оценки (название компании, организационная форма, оцениваемый пакет или доля: процент, количество акций);

2) даты (дата оценки, обоснование выбора даты, дата составления отчета);

3) определение стоимости (стандарт стоимости, обоснование выбора стоимости);

4) цель оценки;

5) описание юридических характеристик оцениваемого пакета (доли);

6) базовая информация о компании (история, активы, продукты/услуги, рынок, конкуренция, менеджмент, виды ценных бумаг компании, структура капитала и основные взаимосвязи, недавние сделки с акциями);

7) экономический обзор;

8) источники информации (осмотр объекта, опрос менеджмента, экономический обзор, финансовая документация, доходный подход, сравнительный подход, затратный подход). Одним из критериев, по которому проверяются источники, является проверяемость – возможность квалифицированному аналитику независимо проверить точность всей исходной информации;

9) анализ финансовой документации;

10) методология оценки:

- доходный подход (корректность выбора вида и расчета денежного потока и ставки дисконтирования или капитализации);
- сравнительный подход (критерии выбора аналогов, описание, выбор и вес мультипликаторов);
- затратный подход – метод накопления активов (корректировки

активов и обязательств, учет всех составляющих активов и обязательств);

- затратный подход – метод капитализации избыточной прибыли;

11) соответствие используемых данных дате оценки;

12) согласование результатов, полученных при применении подходов, и заключение о стоимости (обоснование весов подходов оценки, применение скидок и премий и т. д.);

13) квалификация Эксперта (членство и аккредитация в профессиональной организации, образование, опыт);

14) заявление Оценщика;

15) ограничения и допущения;

16) оценка отчета по основным критериям (обоснованность, достаточность и т. д.).

Институтом оценки США издано специализированное Руководство по экспертизе отчетов об оценке «Оценивая оценку: искусство экспертизы отчетов об оценке» [83], в котором подробно рассмотрены все стороны экспертизы. В качестве основных проблем отчетов об оценке выделяются следующие:

- некомпетентность Оценщика;
- некачественное исследование данных, обоснование, анализ и рассуждения;
- противоречия в отчете;
- неэффективный контроль качества;
- непонимание назначения оценки;
- несоответствие стандартам;
- неопределенность;
- отказ от теста на разумность по завершении оценки.

Автор Руководства Р. Соренсон отмечает, что рецензент должен тщательно прочитать отчет и следовать за рассуждением оценщика. Хороший рецензент не должен придирается к мелочам (рис. 12), оспаривая все в отчете, чтобы доказать собственную важность, он должен сосредоточиться на существенных вещах и фактической информации, которые оказывают влияние на результаты, полученные оценщиком, обоснованность отчета и заключения о стоимости.

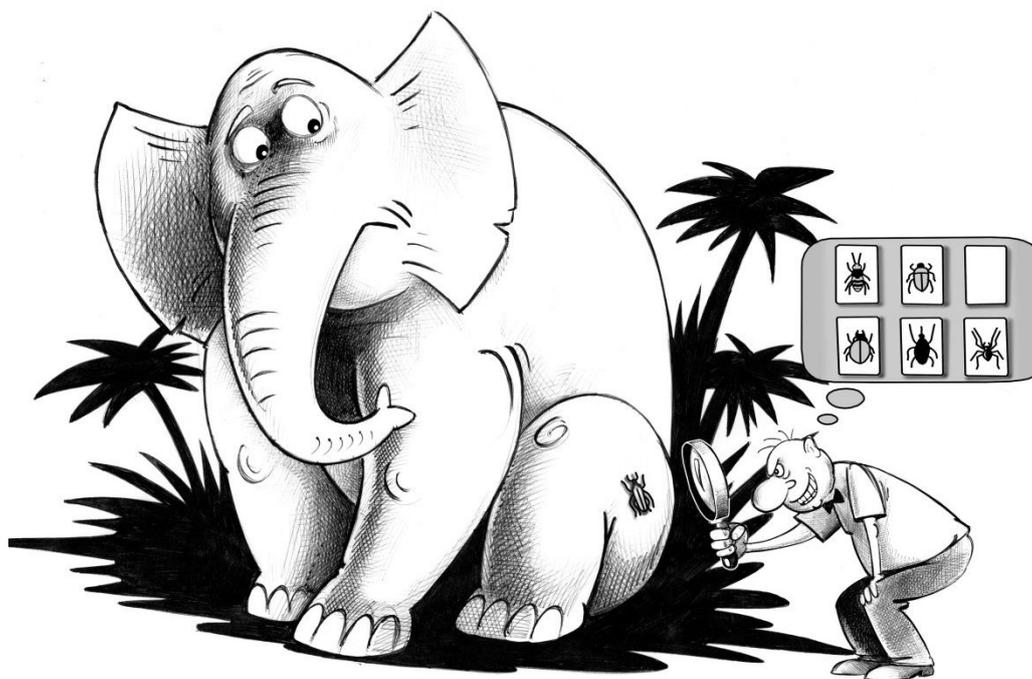


Рис. 12. Внимание к мелочам не должно мешать видеть главное

Вопросам экспертизы отчетов об оценке регулярно посвящаются аналитические статьи в профильных изданиях. Например, в статье, описывающей экспертизу отчетов об оценке при изъятии в Канаде [72], подробно раскрываются базовые принципы и особенности такой экспертизы. Заслуживает внимания раздел указанной статьи, посвященный ошибкам самих Экспертов (рецензентов) при проведении экспертизы. К таким ошибкам относят:

- проведение экспертизы только 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 самостоятельная реализации без объяснения;
- использование некорректного стиля изложения замечаний.

В статье «Экспертизы и Вы» [88], указывается, что Эксперт должен не писать маленький роман, а сконцентрироваться на главном. Взаимодействие с Оценщиком не менее важно, чем проведение самой экспертизы. Критика должна быть направлена не на Оценщика, а на качество и обоснованность отчета. Эксперт должен быть больше тренером и дипломатом, чем полицейским.

Статьи Ч. Эллиота [96] посвящены особенностям экспертизы, характеристике случаев, когда настольная экспертиза переходит в полевую. В них также приведены примеры наиболее часто используемых типовых форм экспертных заключений в виде контрольных списков: заключение по настольной экспертизе, заключение по полевой экспертизе, краткая форма заключения, полная форма заключения [93].

Заслуживает внимания еще одна статья, посвященная экспертизе [63]. В статье отмечается, что если оценщик определяет стоимость, то обязанностью эксперта является проверка ее обоснованности. В качестве основных проблем в оценочных отчетах выделяются следующие:

- 1) давление клиентов (ипотечные брокеры, банки, юристы, государственные органы, бухгалтеры, риелторы; приведены конкретные негативные примеры [67];
- 2) недостаток информации;
- 3) недостаточный объем исследования (исходной информации или применяемой методологии) по причине ограничения клиентом или недостаточной квалификации оценщика;
- 4) недостаточная квалификация оценщика;
- 5) различные юридические или бухгалтерские инструкции;
- 6) неправильный выбор даты оценки;
- 7) ошибки исследования рынка и ошибки, допущенные при применении сравнительного подхода;
- 8) ошибки, допущенные при применении доходного подхода;
- 9) ошибки, допущенные при применении затратного подхода;
- 10) ошибки согласования результатов.

В заключение следует отметить статью хорошо известных для российских оценщиков Дж. Фридмана и Н. Ордуэя «Экспертиза для целей судопроизводства» [62]. Авторы отмечают, что Эксперт не берет на себя ответственность за содержание отчета или оцененную стоимость, а несет ответственность за мнение относительно оценки. Возможны три уровня проверки: настольная (данные из отчета), проверка данных (по указанным источникам и сбор дополнительных данных), полевая экспертиза (осмотр объекта и окружения). Эксперт не может контактировать с Оценщиком, однако при обнаружении ошибок в отчете должен их указать. В этой ситуации Эксперт имеет право:

- подготавливать вопросы к Оценщику;
- присутствовать при пояснениях Оценщика и т.д.;
- проверять данные и документы, на которых основывался Оценщик;

- изучать пояснения и ответы сторон;
- изучать другие отчеты об оценке этого же объекта;
- изучать другие отчеты и материалы этого же Оценщика.

Обычно проводится настольная экспертиза, при этом эксперт может проверять информацию на предмет достоверности путем получения дополнительных данных из открытых источников информации. Если информация из отчета подтверждается, проверка может быть закончена. Однако если при проведении настольной экспертизы у Эксперта возникают существенные сомнения в достоверности информации, необходимо проанализировать больший объем информации с целью показать, что оценщик игнорировал доступную существенную информацию.

Также, если это целесообразно, Эксперт может осмотреть объект. Следует уважать мнение Оценщика, несогласие Эксперта должно быть обосновано, а не заявлено как превосходящее знание благодаря статусу Эксперта. Этические вопросы при проведении экспертизы затрагиваются практически во всех рекомендациях по экспертизе и являются предметом обсуждения и анализа во многих статьях [61].

При выявлении ошибок эксперт должен показать их значимость с точки зрения влияния на итоговую стоимость. Это может быть реализовано с помощью таблицы, где в одной колонке указываются замечания, а в другой их влияние на стоимость.

Выводы:

1. Эксперт должен вести себя этично.
2. К Экспертам предъявляются высокие требования по образованию (общему и профильному по экспертизе) и опыту.
3. Эксперт проводит собственное исследование, когда есть основания считать информацию, приведенную в отчете об оценке, недостоверной или неполной.
4. Оценщик имеет право знать замечания рецензента и проверить обосновывающие их доказательства и анализ.
5. Права и обязанности Эксперта четко определены.
6. Эксперт может согласовать отчет, принять отчет без согласования, рекомендовать проведение дополнительной оценки, не согласовать отчет.
7. В большинстве методик по экспертизе рекомендуется использование контрольных (проверочных) списков различного содержания, детализации и качества.
8. Основные проблемы отчетов об оценке: низкая компетентность оценщика; некачественное исследование данных, обоснование, анализ и

рассуждения; противоречия в отчете; неэффективный контроль качества; непонимание назначения оценки; несоответствие стандартам; неопределенность; отказ от теста на разумность по завершении оценки.

9. Эксперт должен сосредоточиться на фактической информации и существенных вещах, которые оказывают влияние на итоговую величину стоимости.

10. 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 самостоятельная реализация без объяснения; использование некорректного стиля изложения замечаний.

11. Ошибки оценщиков: уступка давлению клиентов; недостаток информации; недостаточный объем исследования; недостаточная квалификация оценщика; ошибки исследования рынка и реализации подходов и согласования результатов.

12. При выявлении ошибок эксперт должен показать их значимость с точки зрения влияния на итоговую стоимость.

13. Американское общество характеризуется наличием значительного числа развитых общественных институтов и профессиональных сообществ, самостоятельно регулирующих ряд вопросов. Это выражается в том, что, кроме государственных органов, методические материалы по экспертизе выпускают разные общественные и даже коммерческие организации США.

4. НАРУШЕНИЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Причины появления нарушений

Анализ результатов экспертизы отчетов об оценке в ведущих российских СРОО, а также обобщение международного опыта экспертизы [45] позволили выявить следующие четыре укрупненные причины появления нарушений.

1. Неопределенность и непрозрачность рынков, к которым относятся объекты оценки. Оценочная деятельность является элементом социально-экономической системы и характеризуется значительной степенью неопределенности [31], [47]. Оценщик может непреднамеренно использовать в расчетах недостоверную или недостаточную информацию. Например, могут быть использованы оферты по объектам-аналогам, в которых:

- продавец преднамеренно «приукрасил» свой объект;
- содержатся непреднамеренные искажения значений ценообразующих параметров (опечатки, «испорченный телефон» и пр.) – рис. 13.

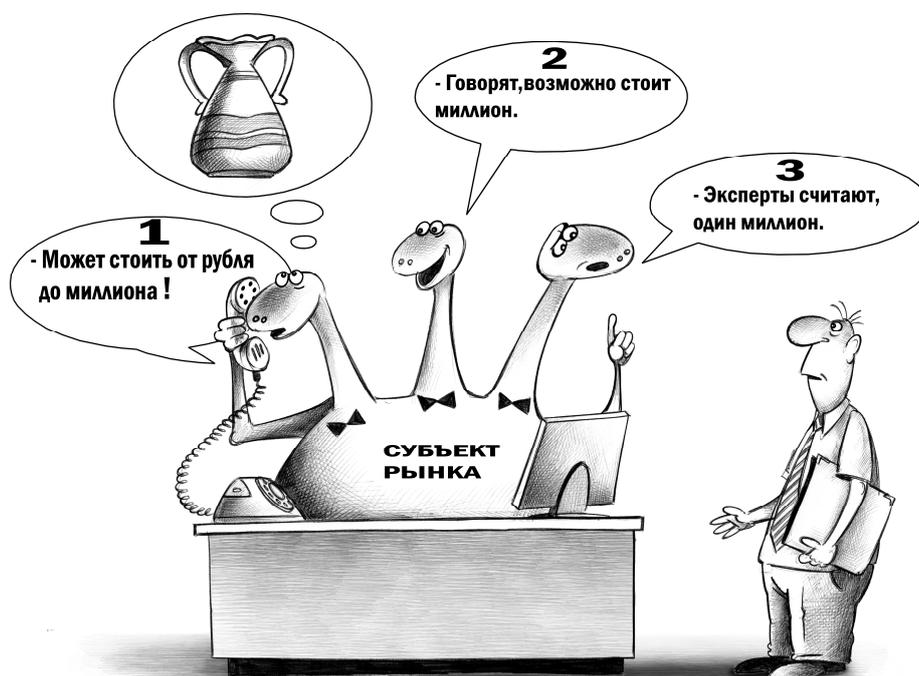


Рис. 13. Рождение недостоверных данных («испорченный телефон»)

Кроме того, в ряде случаев по объективным причинам информации может быть недостаточно для оценки, например, оценка на депрессивном или неразвитом рынке, на котором присутствуют данные по недостаточному

для полноценного анализа числу объектов-аналогов или информация по аналогам отсутствует вовсе.

2. Недостаточная квалификация Оценщика. Отсутствие опыта (практики) оценки конкретного типа объектов оценки может привести к тому, что Оценщик окажется не в состоянии корректно идентифицировать объект оценки, правильно провести оценку и учесть влияние основных ценообразующих показателей, а также провести соответствующие расчеты.

3. Конфликт интересов. Результаты оценки всегда являются точкой столкновения разнонаправленных интересов сторон. Например, продавец заинтересован в максимизации стоимости оцениваемого имущества, покупатель – в ее минимизации («результатом объективной оценки не довольна ни одна из сторон»). Оценщик не всегда способен противостоять давлению со стороны указанных субъектов, что может явиться причиной искажения итоговой стоимости объекта оценки (преднамеренная манипуляция, например, исходной информацией и расчетными параметрами).

4. Причины случайного непреднамеренного характера. Проведение комплексных расчетов может сопровождаться банальными ошибками математического и технического характера. Например, опечатками, некорректными ссылками в расчетных таблицах, источником которых в т.ч. может являться используемое программное обеспечение как общего, так и специализированного назначения.

4.2. Классификация нарушений

I. В зависимости от характера влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки нарушения требований ЗоОД следует разделить на две группы:

- *формальные нарушения – нарушения требований ЗоОД, исправление которых не оказывает никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, однако соответствующие требования прямо указаны в ЗоОД (например, в отчете об оценке не указана балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, что является обязательным, в соответствии с требованиями ст. 11 Закона об оценке и п.п. «ж» ФСО №3);*
- *существенные нарушения – нарушения требований ЗоОД, исправление которых приведет (может привести) к существенному изменению итоговой величины стоимости*

объекта оценки. Крайне важным является использованный в предыдущем предложении оборот «может привести», поскольку из отчета об оценке не всегда однозначно понятно, как повлияет на величину стоимости исправление конкретного нарушения. Более подробно вопрос существенности раскрыт в разделе 4.3.

II. В зависимости от сущности нарушения в экспертной практике выделяют семь типов нарушений в отчетах об оценке – в табл. 7 данные типы рассмотрены на примере отчетов об оценке объектов недвижимости.

Таблица 7.

Классификация нарушений в отчетах об оценке объектов недвижимости

№ п/п	Тип нарушения	Комментарий (пример)
1	Отсутствие существенной информации	Отсутствует информация о: <ul style="list-style-type: none"> • техническом состоянии объекта оценки. • степени строительной готовности объекта, незавершенного строительством; • площади земельного участка в составе оцениваемого единого объекта недвижимости, расположенного в ликвидном месте.
2	Отсутствие обоснования расчетных параметров	Не указан документ, на основании которого в расчетах принята площадь земельного участка. Не приведено обоснование величины внешнего износа, например, в размере 70%.
3	Приведение недостоверной информации	Величина операционных расходов оцениваемого типичного объекта недвижимости в разы превышает среднерыночную величину.
4	Противоречие	По результатам анализа НЭИ сделан вывод, что здание подлежит сносу, при этом в затратном подходе стоимость определена как сумма стоимости прав на земельный участок и затрат на замещение здания за минусом физического износа. По тексту отчета об оценке указаны три различные структуры площадей многофункционального комплекса: на долю вспомогательных складских помещений приходится 20%, 35% и 50% площадей. Обременение в виде долгосрочного договора по заниженным ставкам аренды учтено только в доходном подходе к оценке. Результат оценки, полученный на основе корректной, с математической точки зрения, корреляционно-регрессионной модели расчета, противоречит данным рынка (например, в связи с нерепрезентативностью выборки объектов-аналогов).
5	Ошибочная методология	Объектом оценки является многофункциональный комплекс зданий, часть которых находится в процессе строительства, а для части потребуется капитальный ремонт через 2-3 года. При этом в отчете об оценке применен метод прямой капитализации, полезная площадь и ставки аренды для зданий определены на дату оценки.

№ п/п	Тип нарушения	Комментарий (пример)
6	Математическая ошибка	<p>2 + 2 = 10 при условии, что отклонение в размере 6 существенно относительно итоговой величины стоимости объекта оценки (см. раздел 4.3).</p> <p>Отметим, что не все математические ошибки являются нарушением требований ЗоОД. Например, если итоговая величина стоимости объекта оценки составляет миллионы денежных единиц, то указанная выше ошибка в шесть денежных единиц, допущенная, например, при обосновании величины корректировки в одном из подходов, не является нарушением требований ЗоОД, поскольку будет сглажена округлением результатов и не повлияет на итоговую величину стоимости.</p>
7	Нарушение формальных требований ЗоОД	<p>Прямо указаны в законе, но не оказывают никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки. Например, это требования по указанию (ст. 11 Закона об оценке и п.п. «г», «ж» ФСО №3):</p> <ul style="list-style-type: none"> • местонахождения Оценщика (физического лица); • балансовой стоимости объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу.

III. В зависимости от причинно-следственных связей между нарушениями выделяют:

- первичное нарушение – нарушение, наличие которого привело к появлению других связанных с ним нарушений (вторичных);
- вторичное нарушение – нарушение, явившееся следствием первичного нарушения.

Например, ошибочно определенное наиболее эффективное использование объекта оценки (первичное нарушение) приводит к неверному выбору объектов-аналогов во всех подходах к оценке, неверной величине корректировок и пр. (вторичные нарушения).

Отметим, что подготовка сложных и объемных документов, к которым относятся отчеты об оценке, вообще без каких-либо неточностей и опечаток практически невозможно. Необходимо понимать, что отчет об оценке не является самоцелью и смыслом жизни Оценщика. Отсутствует целесообразность, в т.ч. экономическая, делать из отчета об оценке документ, безукоризненный во всех смыслах (отметим, что необходимость постоянного развития и совершенствования отчета об оценке данным тезисом под сомнение не ставится). Прежде всего, в отчете об оценке важна корректная идентификация объекта оценки, итоговая величина стоимости и ее обоснование. Важно отметить, что стоимость, определенная в отчете об оценке, является только ценовым ориентиром для совершения сделки.

Именно по этой причине в п.18 ФСО №5 установлено, что технические ошибки, не приводящие к неоднозначному толкованию отчета

об оценке и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, не являются нарушением требований ЗоОД, а значит, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения.

4.3. Понятие существенности

Практика экспертизы отчетов об оценке показывает, что для классификации выявленных в отчете об оценке нарушений, а также уровня искажения итоговой величины стоимости необходимо использовать качественные характеристики, прежде всего – «существенность», «значимость». Понятие «существенность» с начала 2000-х годов прочно вошло в правила делового оборота по оценке, экспертизе отчетов об оценке и судебной экспертизе, однако определенные дискуссии о допустимости этого термина в оценочной и экспертной деятельности все еще наблюдаются.

Подробный анализ необходимости и допустимости использования понятия «существенность» при экспертизе отчетов об оценке приведен в [31]. Приведем основные тезисы и результаты данного исследования.

I. При экспертизе отчетов об оценке необходимо использовать понятие «существенность».

Вероятностная природа рыночной стоимости не позволяет ограничиться только четко определенными количественными показателями. Оценочная деятельность осуществляется в социально-экономических системах, для характеристики состояния которых *вынужденно используются* показатели качественной и вероятностной природы – см. труды Нобелевского лауреата И. Пригожина по теории систем, например, [47].

II. Понятие «существенность» уже широко используется в законодательстве Российской Федерации, в т.ч. регулирующем оценочную деятельность.

В ряде случаев законодатель *в силу объективной невозможности однозначно регламентировать процессы в правовой сфере использует разумное количество понятий неопределенного содержания*. Сфера гражданского права характеризуется предоставлением субъектам относительно широкой свободы поведения, что находит отражение в создании и функционировании гражданско-правовых норм с качественными оценочными понятиями. В настоящее время понятие «существенность» уже массово используется в российском законодательстве для оценки *качественных показателей общественно-экономических систем*, например:

- в Гражданском, Уголовном и Налоговом Кодексах;

- в системообразующих законах (например, в Федеральном законе «Об акционерных обществах», «О несостоятельности (банкротстве)», «О банках и банковской деятельности», «О государственной гражданской службе РФ», «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ»);
- в ЗоОД (ст. 11, 14 Закона об оценке; п. 5, 13 ФСО №3 [8], а также п. 7, 18, 19 ФСО №1 и п. 4, 8, 12 ФСО №3 в старых редакциях [5] и [9]);
- система «Консультант Плюс» выдает десятки тысяч результатов поиска различных форм слова «существенность», в т.ч. в разделах «Законодательство», «Законопроекты», «Международные правовые акты», «Технические нормы и правила. Строительство». Наличие результатов поиска в разделе «Законопроекты» говорит о том, что практика использования понятия «существенность» сохранится в будущем. Обратим внимание, что в законодательстве также массово используются другие понятия со схожим смыслом, например, «значительно».

Наиболее часто понятие «существенность» используется для характеристики нарушения и изменения – именно тех показателей, для описания которых его используют при экспертизе отчетов об оценке. В частности, в данном контексте анализируемое понятие использовано в законе о государственной судебно-экспертной деятельности, который может рассматриваться в качестве своеобразного «родителя» для ФСО №5. Таким образом, использование понятия «существенность» при экспертизе отчетов об оценке допустимо и оправданно.

III. Наиболее распространенным подходом при определении критерия существенности является указание на изменение управленческого решения (изменение действия или его последствия).

Анализ российского законодательства показывает, что *в подавляющем большинстве случаев, в т.ч. и в корпоративном праве, критерии существенности не установлены.* В табл. 8 описаны несколько критериев, которые, скорее как исключение, встречаются в законодательстве.

Таблица 8.

Примеры критериев существенности

№ п/п	Критерий	Комментарий
-------	----------	-------------

№ п/п	Критерий	Комментарий
1	Заблуждение	Сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ). Гражданское законодательство ограничивает понятие <i>существенного</i> заблуждения случаями заблуждения в характере (природе) сделки, тождестве предмета сделки и таких качествах предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению.
2	Изменение обстоятельств	Признается <i>существенным</i> , когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще <i>не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях</i> (ст. 451 ГК РФ).
3	Обстоятельство	<i>Существенным</i> для дела обстоятельством может быть признано указанное в заявлении вновь обнаруженное обстоятельство, которое не было и не могло быть известно заявителю, неоспоримо свидетельствующее о том, что если бы оно было известно, то это <i>привело бы к принятию другого решения</i> (п. 4 Постановление Пленума ВАС от 30.06.2011 г. № 52).
4	Влияние	Под <i>существенным</i> влиянием [...] понимаются <i>возможность определять решения</i> , принимаемые органами управления юридического лица, условия ведения им предпринимательской деятельности [...], назначать единоличный исполнительный орган и (или) более половины состава коллегиального исполнительного органа юридического лица, а также возможность определять избрание более половины состава совета директоров (наблюдательного совета) юридического лица (ст. 4 Закона о банках).

Видно, что при определении критерия существенности наиболее распространенным подходом является указание на *изменение управленческого решения* (изменение действия или его последствия). При этом встречаются вариации: приведение закрытого или открытого перечня признаков, определяющих критерий.

Применительно к экспертизе отчетов об оценке целесообразно отказаться от перечисления условно бесконечного множества ситуаций и признаков в пользу механизма их идентификации – *изменения управленческого решения*, для принятия которого производится оценка.

IV. Уровень существенности зависит от параметров конкретной оценочной ситуации (характеристик объекта оценки и рыночной конъюнктуры).

В оценочной деятельности возникают неразрешимые сложности с законодательным закреплением конкретного уровня существенности. Данные сложности связаны с вероятностной природой рыночной стоимости, которая обусловлена следующими аспектами [35]:

- **объектный** (разные объекты оценки) – чем сложнее объект с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, формирующих его стоимость, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, на которую оказывает влияние совокупность отдельных ценообразующих элементов. Разброс цен будет выше для объектов, ограниченно представленных на рынке, имеющих большее количество ценообразующих параметров, более сложную зависимость стоимости от значений ценообразующих параметров;
- **рыночный** (разная рыночная конъюнктура) – совокупность параметров, характеризующих неидеальность рынка объекта оценки (соотношение спроса и предложения, непрозрачность рынка, ожидания, возможности и стратегии участников рынка и т.д. [46], [35]). На депрессивных рынках, а также на рынках с ограниченным числом объектов (сложные объекты) разброс цен обычно выше. Отметим, что рыночная конъюнктура может динамично изменяться во времени. Например, на пике экономического кризиса 2008-2009 годов погрешность оценки типовых квартир в крупных городах возросла до 20-30% с докризисного уровня в 2-5%;
- **оценочный** (разные исходные данные и методы расчета) – совокупность погрешности исходных данных, методов расчета, а также субъективной погрешности, вносимой Оценщиком.

Приведем несколько примеров того, как нарушение, исправление которого приведет к изменению итоговой величины стоимости на 5%, может являться существенным или не быть таковым.

- **Пример 1.** Предполагаемым использованием результатов оценки является принятие решения о совершении сделки купли-продажи крупного имущественного комплекса, включающего сотни тысяч квадратных метров зданий и сотни сооружений. Указанное нарушение, скорее всего, не будет являться существенным, поскольку его влияние ниже погрешности расчетов.
- **Пример 2.** Предполагаемым использованием результатов оценки является принятие решения о выдаче ипотечного кредита на покупку стандартной двухкомнатной квартиры в г. Москве в стабильной экономической ситуации (типичный объект на развитом рынке). Указанное нарушение, скорее всего, будет

являться существенным, поскольку превышает погрешность расчетов (или сопоставимо с ним).



Рис. 14. Существенность погрешности ($\Delta = 2$) в различных ситуациях

Примеры показывают, что уровень существенности не может являться константой. Аналогичная позиция закреплена и в смежных областях права:

- в п. 4 Правила (стандарта) №4 «Существенность в аудите» установлено, что «аудитор оценивает то, что является существенным, *по своему профессиональному суждению*»;
- в Международных стандартах финансовой отчетности также *единый уровень существенности не установлен*, в каждой конкретной ситуации он определяется по-разному. Определяющим фактором при анализе существенности статьи отчетности может быть [28]: размер статьи, ее природа, комбинация этих двух факторов.

Становится понятным, что уровень существенности для каждой конкретной ситуации (сделки) могут определить только те субъекты, которые достаточно осведомлены о ее предмете и специфике, т.е. участники предполагаемой сделки. Под участниками сделки в данном случае следует понимать не только стороны сделки, но также других субъектов, чьи интересы данной сделкой затрагиваются, и консультантов. На практике учесть мнение всех участников для определения консолидированного уровня существенности не представляется возможным, поскольку, во-первых, не все участники готовы высказывать свое мнение, а, во-вторых, процедура согласования может потребовать недопустимо много временных и финансовых ресурсов. В реальной оценочной практике уровень существенности может быть определен заказчиком экспертизы (оценки) совместно с Экспертом и/или Оценщиком.

В нормативных документах, регулирующих экспертизу отчетов об оценке, должны быть описаны единые критерии, принципы и методы установления уровня существенности. Можно сформулировать следующие качественные границы существенности:

- не существенно – не оказывает никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки; влияние на итоговую величину рыночной стоимости меньше погрешности расчетов или нивелируется на уровне округления результатов;
- существенно – может быть нанесен ущерб в результате совершения сделки или принятия управленческого решения по цене, определенной в отчете об оценке.

Для объектов недвижимости на стабильном рынке в первом приближении можно определить уровни существенности, показанные в табл. 9. Обратим внимание, что в большинстве случаев кризисные явления сопровождаются повышением волатильности, что приводит к *расширению* указанных уровней.

Таблица 9.

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки

		Оборачиваемость объектов (тип объектов)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	30	20	15
	средняя (региональные центры)	25	15	10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	20	10	5

Источник информации – свыше 20 000 отчетов об оценке, на которые были выданы экспертные заключения в СРОО и Росимуществе в период с 2002 по 2015 годы [35].

Существенность в оценочной и экспертной деятельности связана с возможными интервалами, в которых может лежать итоговая величина стоимости объекта оценки, применительно к оценке недвижимости данное положение отражено в п. 30 ФСО №7. Данные интервалы в т.ч. зависят от

качества (детализации) информации, использованной при проведении оценки (рис. 15). Два отчета об оценке могут соответствовать требованиям ЗоОД и основываться на информации разной детализации, естественно, с учетом основополагающего принципа существенности. Приведем пример:

- первый отчет об оценке – в доходном подходе величина операционных расходов типичного офисного помещения определена как середина соответствующего рыночного диапазона (40 – 60 ден.ед./кв.м/ед.времени → 50 ден.ед./кв.м/ед.времени);
- второй отчет об оценке – на основе детальной информации о параметрах эксплуатации объекта оценки текущим собственником Оценщик обоснованно рассчитывает величину операционных расходов в размере 55 ден.ед./кв.м/ед.времени. Например, это может быть связано с повышенными потерями тепла в связи с особенностями заполнения оконных проемов и может быть отслежено по счетчикам системы отопления. Отметим, что рассчитанная величина также лежит внутри рыночного диапазона данного параметра.

Влияние качества (детализации) информации оценивается на уровне 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, обусловленного прочими критериями. Итоговый интервал может быть определен как произведение интервала стоимости по критериям «развитость рынка» и «оборачиваемость объектов» на значение критерия «качество информации».

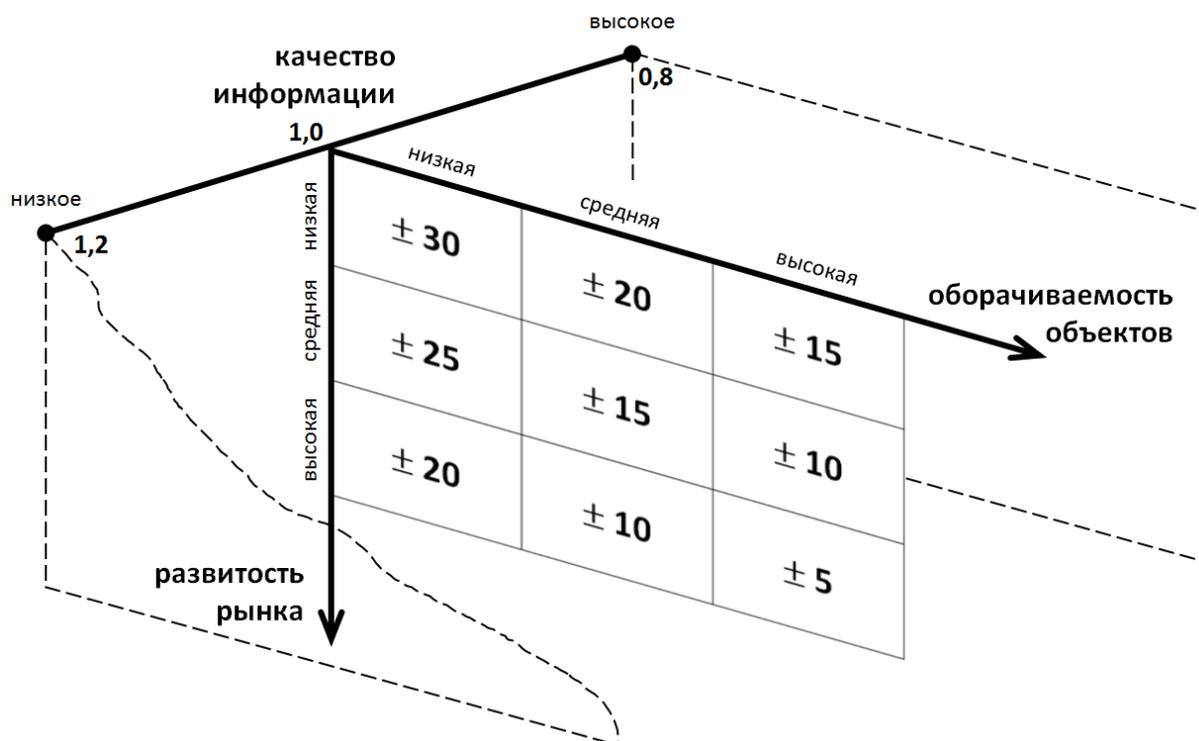


Рис. 15. 3D-матрица интервалов стоимости

Принятие решения о выдаче отрицательного заключения должно учитывать взаимное влияние выявленных нарушений. Например, при оценке типичной квартиры эконом-класса:

- допущена одна ошибка, устранение которой приведет к повышению стоимости на 1% – данная ошибка не является основанием для выдачи отрицательного заключения, поскольку искажение стоимости незначительно;
- допущено десять одинаково направленных ошибок, при этом исправление каждой из них приведет к повышению стоимости на 1% – суммарное искажение стоимости является существенным (равно или даже превышает 10% за счет мультипликативного влияния корректировок), что может являться основанием для выдачи отрицательного экспертного заключения.

Для предотвращения возможных злоупотреблений со стороны Эксперта в экспертном заключении *целесообразно* указывать принятый для данной конкретной экспертизы уровень существенности. После адекватного развития методической базы экспертизы соответствующее требование должно быть *закреплено* в ЗоОД.

Отметим, что еще в 2009-2010 годах Рабочая группа по экспертизе отчетов об оценке под руководством К.Е. Калинин [99] предлагала в профильном ФСО и методических рекомендациях использовать понятие «существенность» для характеристики нарушений.

4.4. Инструменты искажения стоимости

Под искажением рыночной стоимости понимается отклонение величины стоимости, определенной в отчете об оценке, от ее наиболее вероятного значения и рыночного диапазона цен – табл. 10.

Таблица 10.

Классификация искажений стоимости

	Преднамеренное	Непреднамеренное
Грубое	простая экспертиза	
«Ювелирное»	сложная экспертиза	х

Грубое искажение – манипулирование единственным ценообразующим параметром (незначительным числом параметров), при котором относительное искажение ценообразующего параметра существенно (как

правило, сопоставимо с относительным искажением итоговой величины стоимости объекта оценки). Например, ошибка в общей площади оцениваемого земельного участка в 10 раз искажает стоимость объекта оценки в 10 раз.

«Ювелирное» искажение – комплексное манипулирование совокупностью взаимосвязанных ценообразующих параметров, при котором (см. раздел 4.5, табл. 13, 14):

- отклонение каждого отдельно взятого ценообразующего параметра от его достоверной величины незначительно, однако искажение итоговой величины стоимости является существенным;
- направление искажения большинства из ценообразующих параметров таково, что оно приводит к искажению итоговой величины стоимости в одну и ту же сторону.

Обычно наиболее легко выявляется непреднамеренное грубое искажение – например, арифметическая ошибка, из-за которой величина ставки арендной платы возросла с 2 000 руб./кв.м/год до 20 000 руб./кв.м/год.

Неумышленных ювелирных искажений не бывает. В отчете об оценке могут содержаться умышленно допущенные искажения различной направленности, однако большинство искажений будут однонаправленными (в том направлении, которое искажает итоговую величину стоимости объекта оценки в «нужную» сторону).

Под инструментом искажения стоимости понимается средство, приведшее к искажению стоимости (конкретное действие или бездействие Оценщика). Приведем несколько примеров:

- действие Оценщика – целенаправленный отбор информации, удовлетворяющей установленным критериям (например, максимально низкие цены, ставки аренды);
- бездействие Оценщика – непроведение проверки используемой в расчетах информации на предмет соответствия принципам достаточности и достоверности.



Рис. 16. Инструменты искажения стоимости в действии

Инструменты искажения стоимости в отчетах об оценке могут быть сгруппированы следующим образом:

- недостаточная или недостоверная идентификация (описание) объекта оценки;
- избирательное использование рыночных данных;
- избирательное использование методологии;
- прямое искажение параметров.

В табл. 11 приведены основные инструменты искажения стоимости по разделам отчета об оценке объектов недвижимости.

Таблица 11.

Основные инструменты искажения стоимости

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
Описание объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Необоснованный акцент на факторах, повышающих/понижающих стоимость (например, при обосновании величины физического износа приведены фотографии только сильно изношенных элементов). 2. Недостаточное описание (например, отсутствует характеристика места расположения, технического состояния). 3. Искаженное описание (например, указание некорректной структуры площадей в составе многофункционального комплекса или некорректного соотношения общей и полезной площади). 4. Использование заведомо недостоверных или искаженных данных Заказчика без проверки на соответствие рыночным данным (например, в части уровня загрузки, величина затрат на оплату коммунальных услуг).

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
Допущения и ограничения	5. Установление допущений, противоречащих ЗоОД или рыночным данным (здравому смыслу). <i>Дополнительно см. комментарий после таблицы.</i>
Анализ рынка	6. Предвзятый подход к выбору источников информации. 7. Целенаправленный отбор информации, удовлетворяющей установленным критериям (например, максимально низкие цены, ставки аренды, коэффициенты капитализации, операционные расходы, затраты на строительство/ремонт, недозагрузка).
НЭИ	8. Излишне оптимистическое/пессимистическое позиционирование объекта оценки на рынке.
Сравнительный подход к оценке	9. Выбор объектов-аналогов: <ul style="list-style-type: none"> • объект оценки и объекты-аналоги несопоставимы (класс, месторасположение, обременения и пр.); • целенаправленный отбор объектов-аналогов с верхней или нижней границы рыночного диапазона; • использование несуществующих объектов-аналогов (рис. 17). 10. Описание объектов-аналогов: <ul style="list-style-type: none"> • нарушение принципа достаточности (приведена не вся информация, существенная с позиции формирования их цены); • нарушение принципа достоверности (описание искажено). 11. Внесение корректировок и проведение расчетов в целом, например, (дополнительно к описанным ранее): <ul style="list-style-type: none"> • отсутствие обоснования величины корректировки; • предвзятое применение экспертных оценок; • несоответствие величины корректировки и базы, к которой она начисляется (например, относительная корректировка на различие в техническом состоянии улучшений применяется к стоимости единого объекта недвижимости, включающего стоимость прав на земельный участок); • ошибки математического характера.
Затратный подход к оценке	<i>Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к оценке:</i> 12. Использование устаревших статистических данных по затратам на замещение/воспроизводство, которые не сопоставимы с рыночной конъюнктурой, в т.ч. по причине научно-технического прогресса. 13. Неправильный выбор объекта-аналога для определения величины затрат на замещение / воспроизводство. 14. Начисление износов и устареваний при отсутствии их признаков (например, начисление экономического износа без обоснования его природы, см. приложение 2). 15. Неучет взаимного влияния износов и устареваний (использование аддитивной модели расчета вместо мультипликативной). 16. Использование устаревших статистических данных по затратам на замещение/воспроизводство, которые не сопоставимы с рыночной конъюнктурой, в т.ч. по причине научно-технического прогресса. 17. Предвзятое обоснование величины прибыли предпринимателя. 18. Некорректный учет стоимости прав на земельный участок (см. инструменты сравнительного и доходного подходов).
Доходный	<i>Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к</i>

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
подход к оценке	<p><i>оценке:</i></p> <p>19. Несоответствие базы ставки арендной платы за объекты-аналоги и базы, для которой данная величина была применена к объекту оценки (например, ставка арендной платы за общую площадь применена к полезной площади объекта оценки или наоборот; ставка рассчитана без учета затрат на оплату коммунальных услуг, при этом денежный поток дополнительно очищается от этих же затрат).</p> <p>20. Предвзятый прогноз составляющих денежного потока (доходы / расходы).</p> <p>21. Несопоставимость вида денежного потока, а также вида объекта оценки и ставки дисконтирования/коэффициента капитализации (например, посленалоговый денежный поток и доналоговый коэффициент капитализации).</p> <p>22. Предвзятый подход к определению ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации.</p>
Согласование результатов	<p>23. Несопоставимость результатов, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> • результат затратного подхода не учитывает стоимость прав на земельный участок; • результаты расчета по различным подходам соответствуют различному варианту использования объекта оценки (не во всех подходах моделируется НЭИ); • результаты расчета по некоторым из подходов не включают НДС, а по некоторым – включают; • существенный разброс результатов, полученных по различным подходам к оценке без анализа причин их расхождения. <p>24. Предвзятое обоснование весов результатов, полученных с применением различных подходов и/или методов оценки.</p>

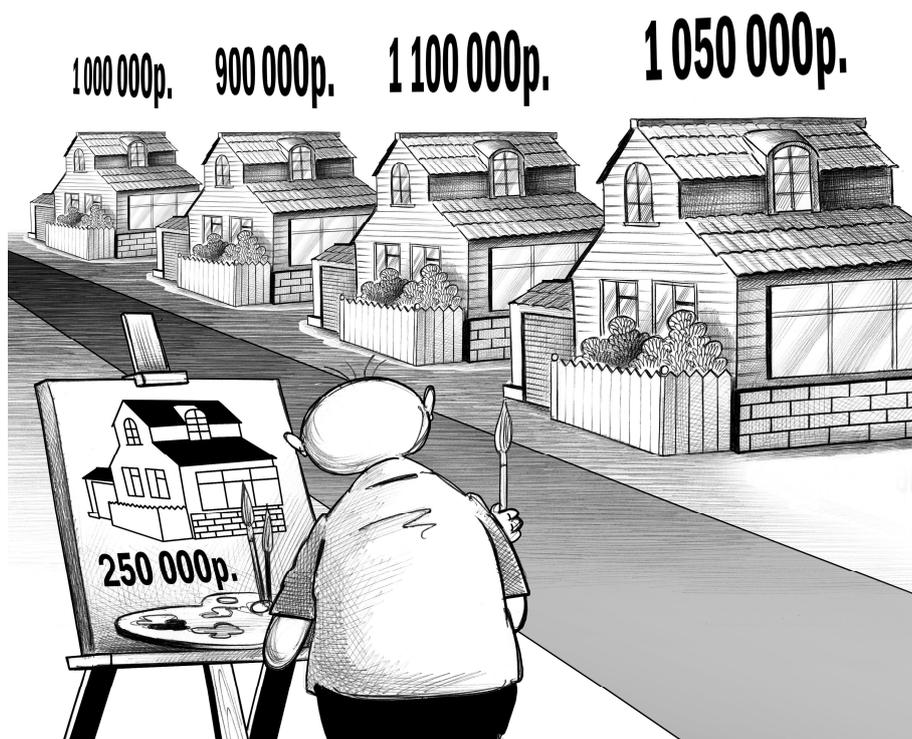


Рис. 17. Рисованный аналог

В ряде случаев в качестве инструмента искажения стоимости могут выступать опечатки – когда они вводят в заблуждение пользователя отчета об оценке относительно объекта оценки или итоговой величины его стоимости. Например, опечатка в адресе оцениваемого объекта недвижимости на титульном листе и/или в итоговой величине стоимости в разделе «Основные факты и выводы».

Следует различать технические опечатки, не оказывающие никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, и нарушения требований ЗоОД. Например, в отчете об оценке указано $2 \times 2 = 5$:

- если в дальнейших расчетах использовано корректное значение «4» – это опечатка, не оказывающая влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки;
- если в дальнейших расчетах использовано значение «5» – это нарушением требований ЗоОД может являться, если оказывает существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки (с учетом основополагающего принципа существенности, см. раздел 4.3).

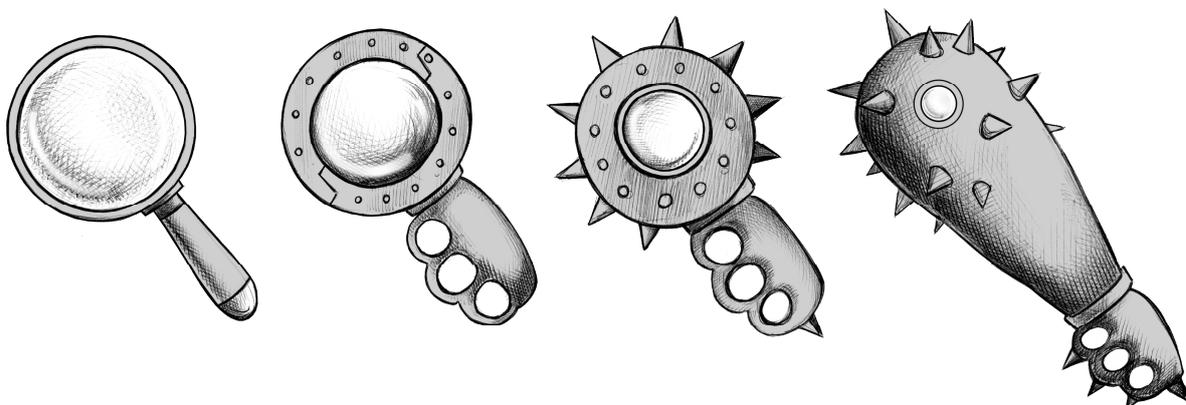


Рис. 18. Каждому инструменту искажения стоимости – свой инструмент экспертизы

Допущение – гипотеза или предположение *относительно свойств объекта оценки и/или внешних условий*, которые невозможно однозначно установить или которые отличаются от фактического состояния дел («оценка производится в предположении ...»).

Допущения не могут относиться к свойствам (условиям) рынка. В противном гиперболизированном случае возможна ситуация, когда в задании на оценку появится следующее допущение: ~ «Оценить рыночную стоимость объекта оценки при условии, что на рынке аналогичные объекты стоят 100 рублей».

Пример ошибочного допущения. Объектом оценки является земельный участок, выходящий к «большой воде». Часть земельного участка попадает в водоохранную зону. Оценщик делает ошибочное допущение о том, что часть земельного участка, попадающая в водоохранную зону, не имеет полезности, т.к. на ней нельзя ничего строить. На основании данного «допущения» из расчетов исключается соответствующая часть земельного участка.

Ограничение (ограничительное условие) – это декларация Оценщика о явном снятии с себя ответственности в случае совершения указанными субъектами определенных действий или наступления определенных обстоятельств.

4.5. Примеры искажения

Пример 1. Метод капитализации

Рассмотрим экспертизу фрагмента отчета об оценке встроенных помещений (табл. 12) в случае, когда Эксперту из анализа рынка, представленного в отчете об оценке или проведенного самостоятельно. Известна следующая информация:

- диапазоны ключевых параметров расчета стоимости по методу капитализации для объектов-аналогов;
- диапазон рыночных цен на объекты, максимально сопоставимые с объектом оценки (ближайшие аналоги из анализа рынка).

Таблица 12.

Примеры искажения стоимости в методе капитализации

Показатель	Значение
<i>Рыночные данные</i>	
Цена продажи максимально сопоставимых помещений (ближайшие аналоги), ед./кв.м.	1 900 – 2 100
Ставка арендной платы объектов-аналогов с учетом операционных расходов, ед./кв.м/год	300 – 350
Операционные расходы объектов-аналогов, ед./кв.м/год	50 – 100
Недозагрузка объектов-аналогов ($k_{НЗ}$), %	3 – 7
Коэффициент капитализации объектов-аналогов (R), %	11 – 14
<i>Пример 1: расчет при «грубом» искажении</i>	
Ставка арендной платы с учетом операционных расходов, ед./кв.м/год	460
Операционные расходы, ед./кв.м/год	75
Недозагрузка, %	5
Коэффициент капитализации, %	12,5
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{460 \times 0,95 - 75}{0,125} \approx 2\,900.$	
<i>Пример 2: расчет при «ювелирном» искажении</i>	

Показатель	Значение
Ставка арендной платы с учетом операционных расходов, ед./кв.м/год	355
Операционные расходы, ед./кв.м/год	45
Недозагрузка, %	2
Коэффициент капитализации, %	10,5
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{355 \times 0,98 - 45}{0,105} \approx 2900.$	
<i>Пример 3: для обсуждения</i>	
Ставка арендной платы с учетом операционных расходов, ед./кв.м/год	345
Операционные расходы, ед./кв.м/год	55
Недозагрузка, %	4
Коэффициент капитализации, %	11,5
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{345 \times 0,96 - 55}{0,115} \approx 2400.$	

Комментарий:

- 1) пример 1 – грубое искажение стоимости вызвано явно заметным завышением величины принятой в расчетах ставки арендной платы относительно рыночного диапазона (460 ед./кв.м/год при рыночном диапазоне 300-350 ед./кв.м/год);
- 2) пример 2 – «ювелирное» искажение стоимости вызвано комплексным воздействием на совокупность параметров расчета, при котором отклонение каждого из них относительно рыночного диапазона незначительно;
- 3) пример 3 – требует более детального анализа, в т.ч. рыночных данных. Важным является факт однонаправленного искажения группы параметров (искажение каждого из параметров приводит к искажению итоговой величины стоимости в одном и том же направлении). Практика показывает, что на рынке не встречаются объекты, все ценообразующие параметры которых смещены к одной границе рыночного диапазона. Например, максимальная ставка арендной платы, как правило, не сочетается с минимальной величиной операционных расходов.

Пример 2. Метод дисконтирования денежных потоков

При увеличении сложности расчетной модели, повышается количество доступных инструментов искажения стоимости, а значит – возрастает возможность манипуляции стоимостью. Для примера рассмотрим

классическую модель оценки коммерческой недвижимости с применением метода дисконтирования денежных потоков (табл. 13).

Таблица 13.

Исходная модель расчета

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

В табл. 13 выделены параметры, величина которых наиболее часто подвергается манипулированию – табл. 14, 15.

Таблица 14.

Искажение параметров с целью создания стоимости

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Темп роста арендной платы и затрат на оплату коммунальных услуг, %/год	10	10	10	10	10
Цепной индекс удорожания, ед.	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46
Ставка арендной платы, ед./кв.м/год	11 000	12 100	13 310	14 641	16 105
Общая площадь, кв.м	250	250	250	250	250
ПВД, ед./год	2 750 000	3 025 000	3 327 500	3 660 250	4 026 275
Недозагрузка, %	10	7,5	5	5	5
ДВД, ед./год	2 475 000	2 798 125	3 161 125	3 477 238	3 824 961
Удельные операционные расходы, в т.ч. затраты на оплату коммунальных услуг, ед./кв.м/год	1 200	1 320	1 452	1 597	1 757
Операционные расходы, ед./год	300 000	330 000	363 000	399 300	439 230

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
ЧОД, ед./год	2 175 000	2 468 125	2 798 125	3 077 938	3 385 731
Ставка дисконтирования, %/год	15	15	15	15	15
Коэффициент капитализации, %					14
Дисконтный множитель, доли ед.	0,933	0,811	0,705	0,613	0,572
Текущая стоимость, ед.	2 028 198	2 001 338	1 972 979	1 887 198	13 827 163
Рыночная стоимость, ед.	21 717 000 (+ 55%)				

Таблица 15.

Искажение параметров с целью уничтожения стоимости

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

Из табл. 14-15 видно, что незначительная манипуляция отдельными параметрами модели привела к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки в диапазоне от – 27% до + 55%.

Пример 3. Определение затрат на замещение

Рассмотрим оценку многоуровневого торгового комплекса, на надземных этажах которого расположены торговые помещения, а в подземной части – паркинг. Укрупненный расчет величины затрат на замещение показан в табл. 16.

Таблица 16.

Расчет затрат на замещение

Параметр	Значение	Источник информации (комментарий)
Объем надземной части (магазин), куб.м	29 500	
Объем подземной части (паркинг), куб.м	44 400	
Затраты на замещение надземной части, руб./куб.м	5 073,03	Ко-Инвест 2007; ОЗ.8.3.035 – отдельно стоящий магазин
Затраты на замещение подземной части, руб./куб.м	2 092,07	Ко-Инвест 2007; ОЗ.9.3.088– отдельно стоящий подземный паркинг
Затраты на замещение комплекса в уровне цен 2007 года, тыс.руб.	242 542	
Индекс пересчета в уровень цен на дату оценки	1,813	Госкомстат
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Затраты на подключение к инженерным коммуникациям, тыс.руб.	36 000	
Итого затраты на замещение с учетом НДС, тыс.руб.	554 880	

Использованы данные по объектам-аналогам, которые представляют собой отдельно стоящие объекты. При этом объект оценки является составным объектом, в котором роль «крыши» подземного паркинга выполняют надземные этажи, а роль фундамента надземной части частично выполняет подземный паркинг. В подобных случаях суммарные затраты на строительство могут быть меньше, чем при строительстве двух отдельных объектов, на 5-15%.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

5.1. Структура методологии

Структура методологии экспертизы отчетов об оценке была рассмотрена в [33] и может быть представлена в следующем графическом виде – рис. 19.

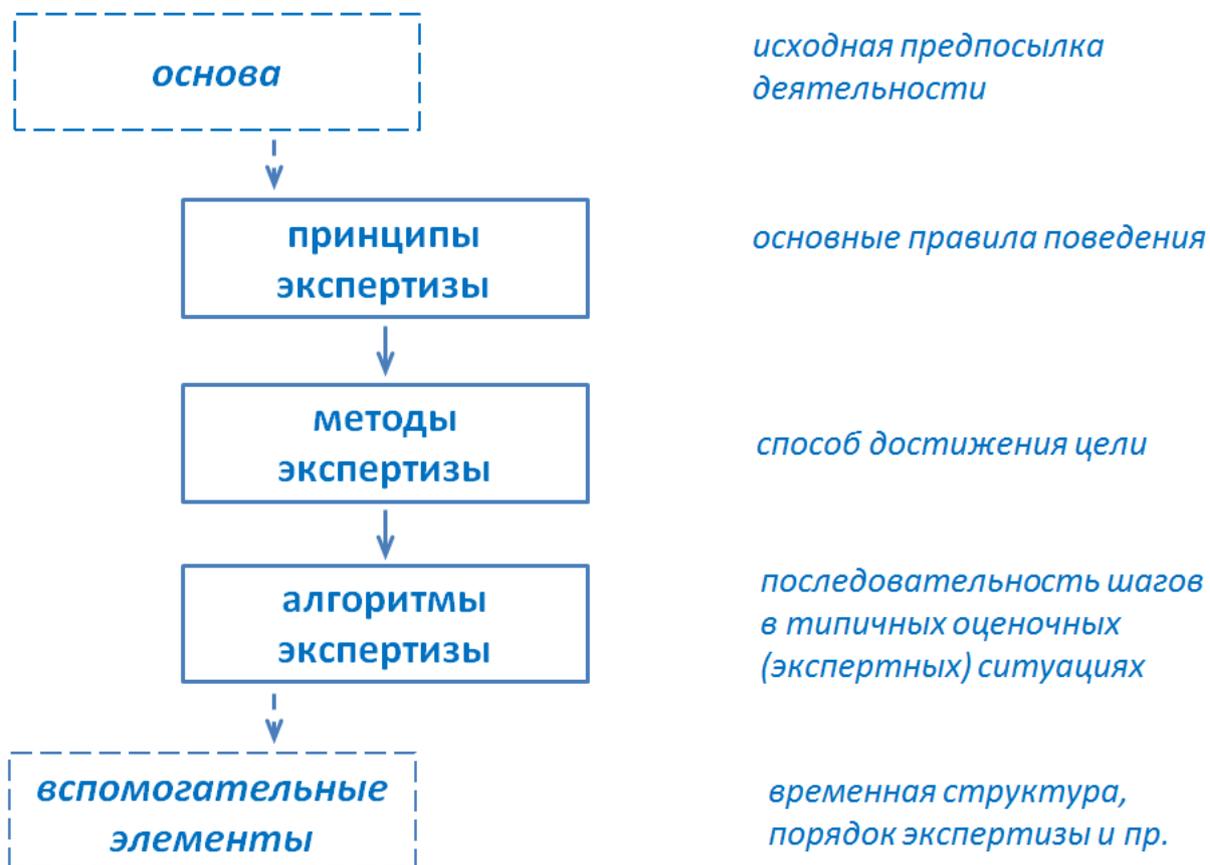


Рис. 19. Структура методологии экспертизы отчетов об оценке

Позиция авторов Учебника, на которой основана рассматриваемая методология, заключается в следующем: к деятельности по экспертизе отчетов об оценке (к экспертному заключению) должны предъявляться требования, не ниже требований к оценочной деятельности (к отчету об оценке).

В учебнике акцент сделан на принципы, методы и алгоритмы экспертизы, которые могут рассматриваться как практически значимое развитие принципов экспертизы с различным уровнем детализации. Вспомогательные элементы подробно не рассматриваются, поскольку они, как правило, достаточно определены в соответствующих нормативных и правовых актах (для примера в разделе 4.3 описан порядок проведения экспертизы Экспертными советами СРО).

5.2. Принципы проведения экспертизы

В Законе об оценке и ФСО не определены необходимые и достаточные принципы проведения экспертизы отчетов об оценке. По мнению авторов, подобная ситуация является недопустимой. Для снижения коррупциогенной составляющей принципы проведения экспертизы отчетов об оценке должны быть включены в профильный ФСО в обозримой перспективе.

На уровне отдельных СРОО данная проблема решается уже сейчас (см. раздел 2.3).

I. Одним из основополагающих положений международного законодательства, законодательства стран с высоким уровнем развития гражданского общества является презумпция невиновности. Данное положение закреплено и в базисных документах Российской Федерации: Конституции (например, ст. 49), Уголовном Кодексе (ст. 14), Кодексе об административных правонарушениях (ст. 1.5). Очевидно, что все нормативные и правовые акты более низкого уровня, в т.ч. и ЗоОД, должны соблюдать преемственность и придерживаться этого же принципа. Применительно к экспертизе отчетов об оценке это означает, что Оценщик прав, если не доказано обратное (если Эксперт не доказал наличие нарушения требований ЗоОД). Из этого следует первый принцип проведения экспертизы: **наличие нарушений требований ЗоОД в отчете об оценке должно быть доказано Экспертом.**

II. Для защиты Оценщика от недобросовестной и/или некачественной экспертизы к экспертному заключению должны предъявляться требования в объеме **не меньшем**, чем к отчету об оценке. Отметим, что такая логика наблюдается и в зарубежной практике экспертизы отчетов об оценке [45]. Из этого следует второй принцип проведения экспертизы, в котором прослеживается преемственность п. 5 ФСО №3: **к экспертному заключению должны предъявляться те же базовые требования, что и к отчету об оценке.**

Применительно к экспертизе отчетов об оценке базовые принципы оценки получают следующее содержание:

- принцип существенности – в экспертном заключении должна быть изложена вся информация, существенная для понимания результатов экспертизы. Должны быть выявлены нарушения требований ЗоОД, оказывающие (способные оказать) существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки (при наличии подобных нарушений). Чем нарушение

существеннее – тем больше внимания ему должно быть уделено в экспертном заключении;

- принцип обоснованности – информация, приведенная в экспертном заключении, существенным образом влияющая на результаты экспертизы, должна быть подтверждена;
- принцип однозначности – содержание экспертного заключения не должно вводить в заблуждение его пользователей, а также не должно допускать неоднозначного толкования;
- принцип проверяемости – содержание замечаний в экспертном заключении должно привести пользователя экспертного заключения к аналогичным выводам;
- принцип достаточности – в экспертном заключении не должна содержаться информация, не используемая для обоснования позиции Эксперта, если она не является обязательной согласно требованиям ЗоОД.

Обратим внимание, что в явном виде указанные принципы оценки были сформулированы в предыдущих редакциях ФСО №1 [5] и ФСО №3 [9]. В актуальных редакциях стандартов отсутствует упоминание принципа достаточности, поскольку он в целом является изоморфизмом принципа существенности (как и достоверность \approx однозначность). Для существенности, обоснованности, однозначности и проверяемости удалено указание на то, что это принципы. Несмотря на указанные изменения, полезность всех описанных принципов для развития качества экспертизы очевидна.

III. Недобросовестное или некачественное выполнение Экспертом своих обязанностей способно привести к получению Оценщиком *повторного* отрицательного экспертного заключения на отчет об оценке по следующей причине. В первоначальном отрицательном экспертном заключении не были указаны все содержащиеся в отчете об оценке нарушения требований ЗоОД, соответственно, часть из них осталась в исправленной версии отчета об оценке, поскольку Оценщик не знал об их наличии, а значит, не мог исправить. Недопущение подобной ситуации возможно при соблюдении *третьего принципа* проведения экспертизы: **в экспертном заключении должны быть указаны все нарушения требований ЗоОД, содержащиеся в отчете об оценке.**

Важные комментарии:

- в отдельных случаях целесообразно указание только первичного нарушения с приведением информации о том, что данное

нарушение явилось причиной появления вторичных и кратким описанием части из них. Например, такое возможно, когда выбранный в Отчете метод расчета не позволяет учесть специфику объекта оценки или рыночную конъюнктуру, когда неверно определено наиболее эффективное использование объекта оценки. В подобной ситуации описание всех вторичных нарушений лишено смысла, поскольку исправление замечания в части методологии приведет к полному изменению расчета;

- в ситуации, когда отчет об оценке исправляться не будет, например, когда сделка уже совершена, нет необходимости указывать все нарушения требований ЗоОД, содержащиеся в отчете об оценке. Достаточно указать самые существенные с позиции влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

IV. Четвертый принцип проведения экспертизы установлен п. 4 ФСО №5: при проведении экспертизы отчета об оценке Экспертом не проводится повторная оценка стоимости объекта оценки.

Напомним:

- задачей экспертизы является выявление нарушений в отчете об оценке, если таковые имеются – Эксперт должен указать, что Оценщик нарушил (сделал неправильно), а не показать, что можно сделать лучше, применить альтернативную методику или получить другую стоимость внутри рыночного интервала цен;
- Эксперт может выборочно проверить расчеты, вызывающие у него сомнения (см. раздел 2.2).

V. Пятый принцип установлен п. 14 ФСО №5: при проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки.

Появление данного принципа обусловлено тем, что Эксперт выполняет работу позже и имеет больше информации, чем Оценщик. При этом Эксперт должен действовать в одинаковых с Оценщиком условиях (см. раздел 4.1).

Отметим, что при проведении судебной экспертизы в рамках [2] отсутствует ограничение на использование информации, ставшей известной после даты оценки. Вместе с тем в ст. 8 данного закона отмечено, что «Закключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных». Ряд юристов высказывают позицию, что упоминание общепринятых научных и

практических данных позволяет говорить о том, что при проведении судебной экспертизы отчета об оценке следует использовать методические положения профильных нормативных и правовых документов. В частности, в п. 8 ФСО №1 указано: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована [Оценщиком] для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

5.3. Порядок проведения экспертизы

Типичный порядок проведения экспертизы отчетов об оценке Экспертными советами СРОО описан в табл. 17. Отметим, что формальные действия, например, заключение договора на экспертизу, получение отчета об оценке или передача экспертного заключения заказчику экспертизы, выведены за границы анализа и не рассматриваются. С незначительными изменениями данный алгоритм может применяться и в других случаях проверки отчета об оценке.

Таблица 17.

Типичный алгоритм экспертизы отчетов об оценке недвижимости

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Идентификация типа документа, представленного на экспертизу	<p>В ряде случаев на экспертизу под видом отчета об оценке предоставляются другие документы, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> • заключение судебного эксперта; • документ, в котором содержится суждение о величине стоимости объекта оценки, выполненный не в рамках Закона об оценке, а по результатам оказания информационно-консультационных услуг (название документа может значительно варьироваться); • «черновик» отчета об оценке (не утвержден / не сшит в установленном порядке). <p>Вывод о том, что представленный документ является отчетом об оценке, делается по результатам анализа указанных в документе нормативных и правовых актов, в соответствии с которыми он выполнен.</p> <p>Если по результатам анализа установлено, что представленный на экспертизу документ не является отчетом об оценке, экспертиза не проводится.</p> <p>Если по результатам анализа установлено, что на экспертизу предоставлена копия отчета об оценке, экспертиза проводится с соответствующими допущениями (см. раздел 5.4).</p>
2	Формирование допущений и ограничений	Выполняется в соответствии с видом экспертизы и предполагаемым объемом работ – см. раздел 5.4.
3	Проверка корректности	Наиболее распространенные типы объектов оценки явно

№ п/п	Действие	Комментарий
	формирования объекта оценки и задания на оценку	указаны в ст. 5 Закона об оценке. Основным признаком объекта оценки является возможность участия в гражданском обороте (оборотоспособность, ст. 129 ГК РФ). Пример некорректного формирования объекта оценки. Объектом оценки является многоэтажное здание большой площади за исключением одного небольшого помещения, принадлежащего третьему лицу. Объект оценки сформирован как встроенные помещения, по такой же схеме проводится дальнейшая оценка (правильно – оценка здания целиком за минусом рыночной стоимости встроенного помещения, принадлежащего третьему лицу).
4	Анализ описания объекта оценки	Анализ описания объекта оценки на предмет полноты и непротиворечивости, выявление нетипичных характеристик (при наличии). Сопровождается проверкой использованных в расчетах значений ценообразующих параметров объекта оценки на соответствие данным первичных документов, приведенных в приложении к отчету об оценке. Применительно к ценообразующим параметрам, учет которых наиболее проблематичен, рекомендуется формировать матрицу вертикального и горизонтального анализа (см. раздел 5.5).
5	Проверка достаточности и достоверности приведенной информации	См. раздел 5.5.
6	Проверка корректности и обоснованности НЭИ объекта оценки, определенного в отчете об оценке	В настоящее время в ЗоОД содержится упоминание про НЭИ только применительно к некоторым видам объектов оценки (например, см. ст. 12 – 21 ФСО №7). При этом принцип НЭИ является фундаментальным принципом оценки для большинства видов объектов оценки. В большинстве отчетов об оценке анализ НЭИ приводится в усеченном виде или отсутствует, поскольку НЭИ объектов оценки часто совпадает с их текущим (указанным в документах) вариантом использования. При отсутствии в отчете об оценке анализа и результатов анализа НЭИ можно говорить о «подразумеваемомся Оценщиком НЭИ» (вывод о данном НЭИ, например, может быть сделан на основе анализа функционального назначения объектов-аналогов, использованных Оценщиком в затратном и/или сравнительном подходе к оценке). Как правило, полноценный анализ НЭИ важен для объектов недвижимости, которые характеризуются: <ul style="list-style-type: none"> • расположением в районах, функциональное назначение недвижимости которых существенно изменилось или изменится в соответствии с планами развития территорий (например, складской комплекс, который много лет назад был построен на окраине

№ п/п	Действие	Комментарий
		<p>города, а на дату оценки оказался окружен новой застройкой жилого, административного и торгово-развлекательного назначения);</p> <ul style="list-style-type: none"> • наличием улучшений, параметры которых существенно отличаются от параметров аналогичной недвижимости с сопоставимым месторасположением (например, малоэтажное административное здание с коридорной планировкой, находящееся в окружении современных бизнес-центров); • значительной величиной физического износа улучшений (анализируется целесообразность как ремонта, так и реконструкции или сноса с последующим использованием освободившегося земельного участка); • значительной величиной функционального и/или экономического устаревания (например, нестандартная высота потолков и другие объемно-планировочные решения).
7	Проверка корректности использованных методов расчета	Проверка выполняется на предмет соответствия методов оценки специфике объекта оценки, рыночной конъюнктуре и доступной информации (см. раздел 5.5).
8	Проверка правильности выполненных математических действий	См. раздел 5.5.
9	Выполнение дополнительных действий в рамках экспертизы на подтверждение стоимости (при необходимости)	См. раздел 2.2.
10	Проверка отчета об оценке на предмет соответствия формальным требованиям ЗоОД	Может выполняться в соответствии со сводной таблицей требований ЗоОД к содержанию и оформлению отчета об оценке (приложения 3 – 5).
11	Формирование исследовательской части экспертного заключения в части выявленных нарушений (при наличии таковых)	См. главу 6.
12	Составление экспертного заключения	Требования к форме/содержанию и порядку утверждения экспертного заключения закреплены в ФСО №5 (например, п. 16, 20, 21), а также внутренних документах конкретной СРОО. Дополнительно см. главу 6.

5.4. Допущения и ограничения

По аналогии с деятельностью Оценщика, при экспертизе отчетов об оценке допускается использование допущений и ограничительных условий. Пунктом 12 ФСО №5 установлено: «В зависимости от вида проводимой экспертизы СРОО устанавливаются допущения и ограничительные условия, с учетом которых проводится экспертиза отчета об оценке, не противоречащие Федеральному закону, федеральным стандартам оценки и иным актам в области оценочной деятельности».

- Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки [или Экспертом в процессе экспертизы] (п. 9 ФСО №1).
- Ограничение (ограничительное условие) – это декларация о явном снятии с себя ответственности в случае совершения указанными субъектами определенных действий или наступления определенных обстоятельств.

Примеры допущений и ограничений, которые наиболее часто встречаются в практике экспертизы отчетов об оценке, приведены в табл. 18.

Таблица 18.

Примеры допущений и ограничений

Параметр	Пример
Допущение	1. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно. 2. На экспертизу предоставлена копия отчета об оценке, которая: не подписана Оценщиком, не подписана уполномоченным лицом юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не скреплена печатью указанного юридического лица. Результаты настоящей экспертизы являются достоверными при условии идентичности содержания и оформления оригинала отчета об оценке и его предоставленной на экспертизу копии, заверенной Заказчиком экспертизы.
Ограничение	1. При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился. 2. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч. правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась. 3. Проверка отчета об оценке на соответствие требованиям договора об оценке, в рамках исполнения которого он был подготовлен, не проводилась.

Выбор допущений и ограничительных условий определяется спецификой конкретной ситуации: параметрами объекта оценки,

переданными на экспертизу материалами, предполагаемым использованием результатов экспертизы, конъюнктурой рынка, видом экспертизы.

5.5. Методы выявления нарушений

Для выявления нарушений осуществляется сопоставление содержания и оформления отчета об оценке с требованиями ЗоОД. По существу проводимых действий выполняется проверка:

- соответствия представленной в отчете об оценке информации требованиям существенности и достоверности;
- учета специфики объекта оценки и рыночной конъюнктуры в рамках использованных подходов и методов оценки;
- корректности параметров расчета и итоговой величины стоимости (например, для рыночной – соответствие рыночному диапазону цен);
- соблюдения формальных требований ЗоОД.

5.5.1. Соответствие информации требованиям существенности и достоверности

Пунктом 19 предыдущей редакции ФСО №1 [5] было установлено следующее:

- Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

В новой редакции ФСО №1 данные требования прямо не прописаны, однако необходимость их выполнения вытекает из положений ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3. Например, неиспользование при проведении

оценки информации, удовлетворяющей требованиям достаточности, приводит к нарушению принципа существенности.

Для проверки достоверности информации, приведенной в отчете об оценке как по объекту оценки, так и по рыночной конъюнктуре, выполняется ее сопоставление с данными:

- документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- альтернативных источников информации по объекту оценки (например, данными Росреестра и другими источниками информации – актуально для сложных объектов оценки, например, земельных участков, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях, а также памятников архитектуры);
- рынка;
- нормативных и правовых актов, относящихся к объекту оценки.

В общем виде, проверка информации на предмет соответствия требованию существенности (достаточности) осуществляется сопоставлением состава и характеристики описанных в отчете об оценке данных с составом и характеристиками данных, которые обычно существенно влияют на стоимость аналогичных объектов на рынке. Такими данными могут быть значения и диапазоны значений ценообразующих параметров, уровень цен и прочие параметры, характеризующие рыночную конъюнктуру.

В частности, проверка описания объекта оценки на предмет наличия всей существенной информации (рис. 20) заключается в сопоставлении набора и характеристик, описанных в отчете об оценке ценообразующих параметров (ЦОП) с набором и характеристиками ЦОП, которые обычно существенно влияют на стоимость аналогичных объектов на рынке.

состав и характеристика
типовых существенных ЦОП
объектов-аналогов на рынке

состав и характеристика
ЦОП объекта оценки

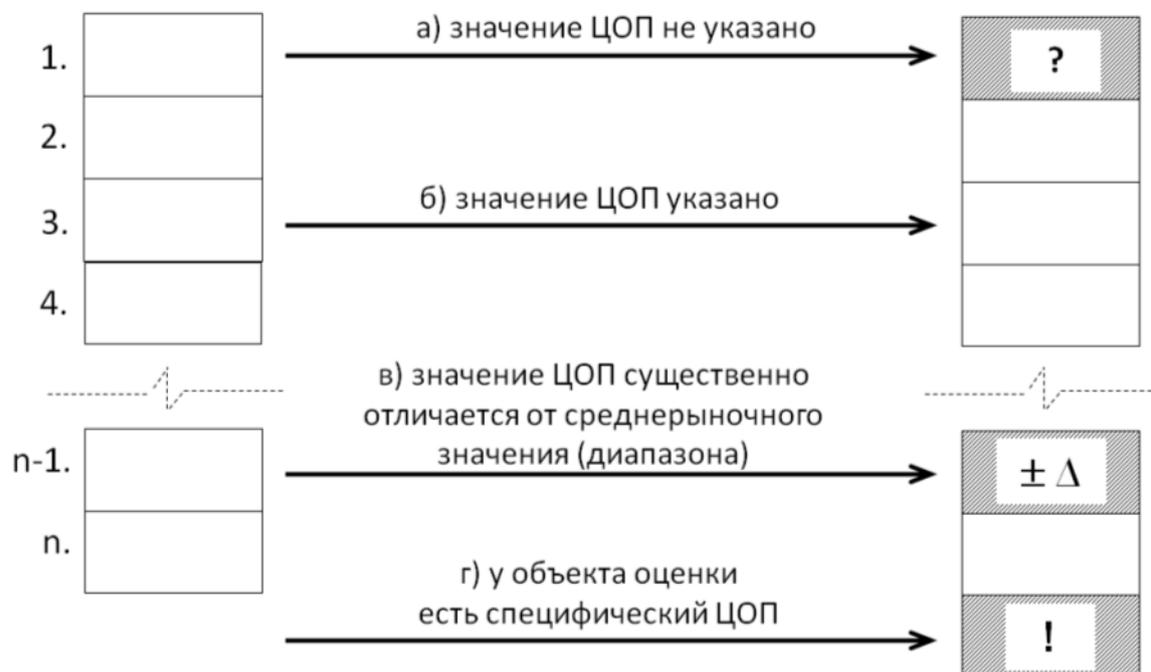


Рис. 20. Проверка описания объекта оценки на предмет соответствия требованию существенности

Анализ описания каждого из ЦОП объекта оценки может привести к следующим результатам:

- значение ЦОП объекта оценки не указано – нарушено требование п. 5 ФСО №3 (в отчете об оценке отсутствует существенная информация или объект оценки является нестандартным, на его стоимость не оказывают влияния стандартные существенные ценообразующие факторы, однако эта важная информация в отчете не приведена);
- значение ЦОП объекта оценки указано – требования ЗоОД в отношении данного ЦОП выполнено;
- значение ЦОП объекта оценки указано и существенно отличается от среднерыночного значения или диапазона значений (например, трехкомнатная квартира общей площадью 250 кв.м) – при проверке расчетов необходимо обратить дополнительное внимание на корректность учета данного ЦОП;
- у объекта оценки есть специфический существенный ЦОП, который обычно не фиксируется на рынке (например, квартира с обременением долгосрочным договором аренды с нерыночной величиной арендной платы) – при проверке расчетов необходимо обратить дополнительное внимание на корректность учета данного ЦОП.

5.5.2. Учет специфики объекта оценки и рыночной конъюнктуры в рамках использованной методики оценки

Для проверки соответствия выбранной методики оценки конкретной оценочной ситуации выполняется анализ методики на предмет возможности учета специфики объекта оценки и рыночной конъюнктуры.

Для реализации данного этапа Эксперт должен иметь представление обо всех существующих методиках расчета, хорошо ориентироваться в наиболее распространенных из них, понимать их специфику, а также суметь разобраться в применении незнакомого для Эксперта метода расчета, описанного в отчете об оценке – табл. 19.

Таблица 19.

Специфика методик расчета

№ п/п	Элемент специфики	Пример
1	Ограничение области применения	Зависимость удельной стоимости недвижимости от ее площади может иметь линейный вид. Линейная зависимость описывает изменение стоимости от площади только внутри некоторого интервала площадей, поскольку в противном случае при очень большой площади объекта недвижимости его удельная и суммарная стоимость будут равны нулю или даже принимать отрицательное значение, что противоречит рыночным данным и здравому смыслу (см. пример 6 в приложении 2).
2	Чувствительность	При значительной доле улучшений и большой величине накопленного износа результаты затратного подхода характеризуются существенной чувствительностью к точности определения величины износа, а значит – существенной погрешностью.
3	Погрешность получаемого результата	
4	Направление искажения стоимости	При прочих равных условиях расчет нормы возврата в составе коэффициента капитализации методом Ринга приводит к занижению итогового результата оценки.

Распространенным нарушением требований ЗоОД, которое приводит к существенному искажению итоговой стоимости объекта оценки, является некорректный учет ценообразующих факторов. Данное нарушение может принимать следующие формы:

- полное отсутствие учета влияния ценообразующего параметра;
- учет влияния ценообразующего параметра не во всех использованных подходах к оценке (методах) – например, обременение в виде долгосрочного договора по заниженным ставкам аренды учтено только в доходном подходе к оценке. Это приводит к несопоставимости результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке (методов);

- противоречие в характере и степени влияния ценообразующего параметра в различных подходах к оценке. Например, величина физического износа в размере 65% (что по большинству методик соответствует качественной оценке состояния «неудовлетворительное») учтена в затратном подходе. При этом при внесении корректировки на различие в техническом состоянии в сравнительном подходе качественная характеристика технического состояния объекта оценки учтена как «хорошее». Аналогично, в доходном подходе к оценке величина арендной ставки взята для объекта в «хорошем» состоянии, затраты на ремонт не предусмотрены;
- ошибочный учет влияния ценообразующего параметра (например, противоположный знак корректировки).

Для выявления подобных нарушений **применительно к наиболее проблемным ценообразующим параметрам** при экспертизе сложных отчетов об оценке проводится вертикальный и горизонтальный анализ ценообразующих параметров на предмет корректности их учета.

Вертикальный анализ ценообразующих параметров – проверка учета в отчете об оценке всех существенных ценообразующих параметров объекта оценки. Результатом данной проверки должен стать ответ на вопрос, все ли существенные ценообразующие параметры объекта оценки учтены в отчете об оценке (приведено их описание, из анализа рынка понятно их влияние)?

Горизонтальный анализ ценообразующих параметров – проверка сопоставимости учета конкретного ценообразующего параметра во всех примененных в отчете подходах к оценке или в расчетах после согласования результатов. Результатом данной проверки должен стать ответ на вопрос, соотносится ли учет конкретного ценообразующего параметра при применении конкретного подхода к оценке с тем, как он был учтен в других подходах или корректировках после согласования результатов?

Вариант матричной формы реализации вертикального и горизонтального анализа показан на рис. 21.

Ценообразующий параметр		Учет (способ учета)				
описание объекта оценки	анализ рынка	анализ НЭИ	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход	расчеты после согласования результатов
1		→				
2						
		//				
n-1						
n						

Рис. 21. Пример матрицы вертикального и горизонтального анализа

Дадим необходимые пояснения:

- значение ценообразующего параметра должно быть описано в отчете об оценке с учетом принципа существенности. Прежде всего, это касается комплексных ценообразующих параметров, например, места расположения;
- из анализа рынка должен быть понятен характер влияния ценообразующих параметров объекта – его направление (положительное / отрицательное), вклад в стоимость (интенсивность);
- «анализ НЭИ» – ценообразующие параметры (например, техническое состояние улучшений) могут быть учтены посредством выбора модели расчета, которая определяется наиболее эффективным использованием (НЭИ) объекта оценки. Например, по результатам анализа НЭИ, аварийное состояние улучшений земельного участка в составе объекта оценки может быть учтено в расчетной модели через моделирование сноса указанных улучшений (стоимость прав на земельный участок за вычетом затрат на снос существующих улучшений);
- «расчеты после согласования результатов» – ценообразующие параметры могут быть учтены в виде итоговой корректировки уже после согласования результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке (методов). Например, объектом оценки является здание, обремененное долгосрочным договором аренды. Может быть реализована следующая схема расчета: с применением уместных в конкретном случае подходов к оценке определяется стоимость объекта оценки без учета обременения → результаты расчета по

различным подходам согласовываются → согласованная стоимость объекта оценки без учета обременения корректируется на стоимость обременения.

Матрицу вертикальной и горизонтальной проверки рекомендуется составлять для всех существенных ценообразующих параметров, состав которых определяется спецификой объекта оценки, а также результатами анализа его НЭИ. Пример использования матрицы для анализа специфических ценообразующих параметров различных объектов оценки приведен в табл. 20:

- результаты вертикальной проверки показывают, что ЦОП «особенности входной группы» не учтен;
- результаты горизонтальной проверки по ЦОП «депрессивный рынок в месте расположения объекта оценки» показывают, что он не учтен в затратном подходе к оценке (например, это можно было сделать начислением экономического устаревания).

Таблица 20.

Примеры горизонтальной и вертикальной проверки отчета об оценке (фрагменты матриц для различных объектов оценки)

№ примера	Ценообразующий параметр	Учет (способ учета)				
		анализ НЭИ	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход	расчеты после согласования результатов
1	Большая величина (~50%) износа здания, в котором расположен один из элементов объекта оценки (помещение)	НЭИ – текущее использование	учтен (метод срока жизни)	учтен (подбор аналогов с сопоставимой величиной износа, корректировка на различие технического состояния)	учтен (подбор аналогов с сопоставимой величиной износа, корректировка на различие технического состояния)	дополнительный учет не требуется
2	Большая величина (>80%) износа здания	НЭИ – снос здания	не применялся	учтено в схеме расчета (стоимость права на земельный участок минус затраты на снос)	не применялся	дополнительный учет не требуется
3	Наличие обременения в виде долгосрочного договора аренды	НЭИ – текущее использование	не учтен	не учтен	не учтен	учтен в виде итоговой корректировки (продисконтированная на дату оценки разница в рыночной и договорной арендной плате)

№ примера	Ценообразующий параметр	Учет (способ учета)				
		анализ НЭИ	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход	расчеты после согласования результатов
4	Депрессивный рынок в районе расположения объекта оценки	НЭИ – текущее использование	не учтен (стоимость прав на земельный участок + затраты на замещение – физический износ)	учтен (подбор аналогов с сопоставимым местом расположения)	учтен (подбор аналогов с сопоставимым месторасположением)	дополнительный учет не проводился
5	Особенности входной группы (в оцениваемых торговых помещениях нет отдельного входа, а общая проходная имеет строгий режим)	фактор в отчете не учтен				

Примечание: пунктиром выделены зоны, в которых локализовано нарушение.

Для корректной формулировки замечаний в экспертном заключении важно выявить причинно-следственные связи между нарушениями требований ЗоОД (см. раздел 5.4 – 5.5).

5.5.3. Проверка корректности параметров расчета и итоговой величины стоимости

В зависимости от развитости рынка объектов оценки выделяют два метода проверки: прямое и косвенное сопоставление данных.

Прямое сопоставление данных. Условие применения метода – наличие развитого рынка объектов, аналогичных объекту оценки (рис. 22).



Рис. 22. Прямое сопоставление данных с рынком

Проверка осуществляется прямым сопоставлением данных из отчета об оценке с диапазоном данных, зафиксированных на рынке для объектов-аналогов (рис. 23). Положение проверяемых данных относительно рыночных диапазонов может быть следующим:

- близко к середине рыночного диапазона – ситуация характерна для наиболее типичных объектов, не имеющих каких-либо особенностей;
- близко к границам рыночного диапазона – из отчета об оценке должны быть понятны причины, из-за которых данные отклонились в ту или иную сторону (например, низкая удельная величина ставки арендной платы относительно объектов-аналогов обусловлена неудовлетворительным состоянием внутренней отделки – аналогов в таком состоянии на рынке мало);

- за пределами рыночного диапазона – может свидетельствовать о наличии соответствующего нарушения требований ЗоОД. Обратим внимание на мягкую формулировку – «может свидетельствовать». Факт выхода параметра за рыночный диапазон является обязательным, но не достаточным признаком наличия нарушения требований ЗоОД в отчете об оценке. Например, офис может иметь удельную ставку арендной платы выше, чем рыночный диапазон для объектов подобного класса, поскольку сразу несколько его ценообразующих параметров принимают значения, максимизирующие ставку: первый этаж, первая линия домов, малая площадь, качественный ремонт и пр.

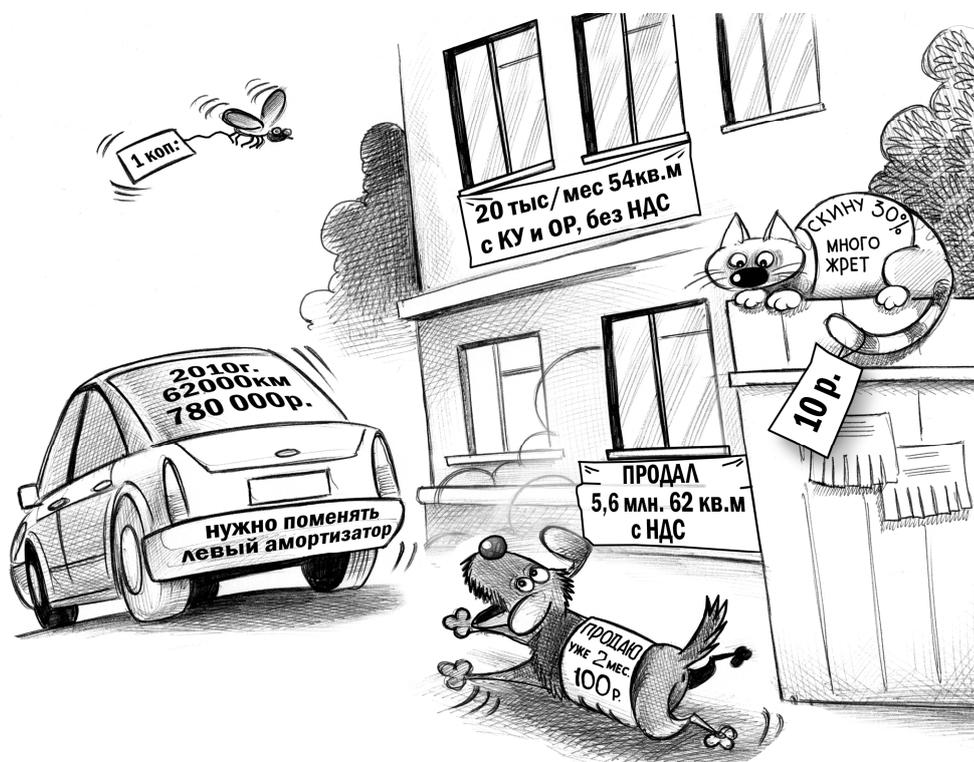


Рис. 23. Развитый рынок, позволяющий применить метод прямого сопоставления

Косвенное сопоставление данных. Метод применяется в случае, когда неразвитый или полностью отсутствующий рынок объектов, сопоставимых с объектом оценки, не позволяет применить метод прямого сопоставления (рис. 24).



Рис. 24. Косвенное сопоставление данных с рынком

Проверка осуществляется определением границ логически объяснимого диапазона параметров через другие сегменты рынка («не дешевле, чем», «не дороже, чем»). Приведем пример.

Объектом оценки является земельный участок промышленного назначения – как правило, земельные участки подобного назначения дороже участков сельскохозяйственного назначения и дешевле участков, предназначенных для коммерческого строительства. Таким образом, верхняя граница цен земельных участков сельскохозяйственного назначения может рассматриваться в качестве нижней границы логически объяснимого диапазона стоимости объекта оценки, а нижняя граница цен участков под коммерческую застройку – в качестве верхнего диапазона указанной стоимости.

5.5.4. Соблюдение формальных требований ЗоОД

Для проверки отчета об оценке на соответствие формальным требованиям ЗоОД устанавливается соответствие отчета об оценке соответствующим требованиям ЗоОД, при этом может использоваться проверочная таблица, приведенная в приложениях 3 – 5.

5.6. Проверка эконометрических моделей

Эконометрическая модель – экономико-математическая модель, параметры которой оцениваются с помощью методов математической статистики (описывает экономические отношения, явления, процессы,

системы и характеристики их функционирования, переменные которой представляют те или иные экономические показатели). В оценочной практике наиболее распространены следующие виды эконометрических моделей: корреляционно-регрессионные, временные ряды (например, тренды, сезонность), скользящее среднее.

Обобщенный алгоритм действий Эксперта при проверке эконометрических моделей включает следующие шаги:

- 1) проверка входных данных;
- 2) проверка результатов расчета на соответствие рыночным данным;
- 3) проверка эконометрической модели на соответствие требованиям и статистическим критериям;
- 4) формирование позиции о погрешности модели;
- 5) проверка выявленной зависимости на соответствие зависимостям, типичным для аналогичных ситуаций (проверка на «здравый смысл»);
- 6) формирование позиции относительно обоснованности и целесообразности применения проанализированной эконометрической модели.

1. Проверка входных данных

Эконометрическая модель не может компенсировать недостатки входных данных. Действует правило «мусор на входе → мусор на выходе». Отметим, что обратная зависимость отсутствует, поскольку наличие на входе модели достаточных и достоверных данных не всегда приводит к получению достоверного результата в связи с тем, что искажения могут быть привнесены самой эконометрической моделью.

Входные данные подлежат проверке на соответствие требованиям достаточности и достоверности.

Эконометрические модели относятся к области математической статистики и описываются терминами из соответствующей области знаний. При некотором упрощении, ближайшим аналогом термина «достаточность» из ЗоОД является «репрезентативность» из математической статистики.

Под репрезентативностью понимается соответствие характеристик выборки используемых в расчете данных характеристикам генеральной совокупности данных в целом (всех потенциально доступных данных в определенном сегменте рынка). Репрезентативность определяет, насколько возможно распространять результаты моделирования на основе определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она

была взята. Отметим, что в данном случае под генеральной совокупностью понимаются данные, относящиеся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки (или к тому сегменту рынка, поведение которого максимально близко к поведению сегмента рынка объекта оценки).

Использование нерепрезентативных данных в эконометрических моделях способно привести к существенному искажению результатов расчета даже в той ситуации, когда, с математической точки зрения, сама модель удовлетворяет установленным требованиям математической статистики (рис. 25).

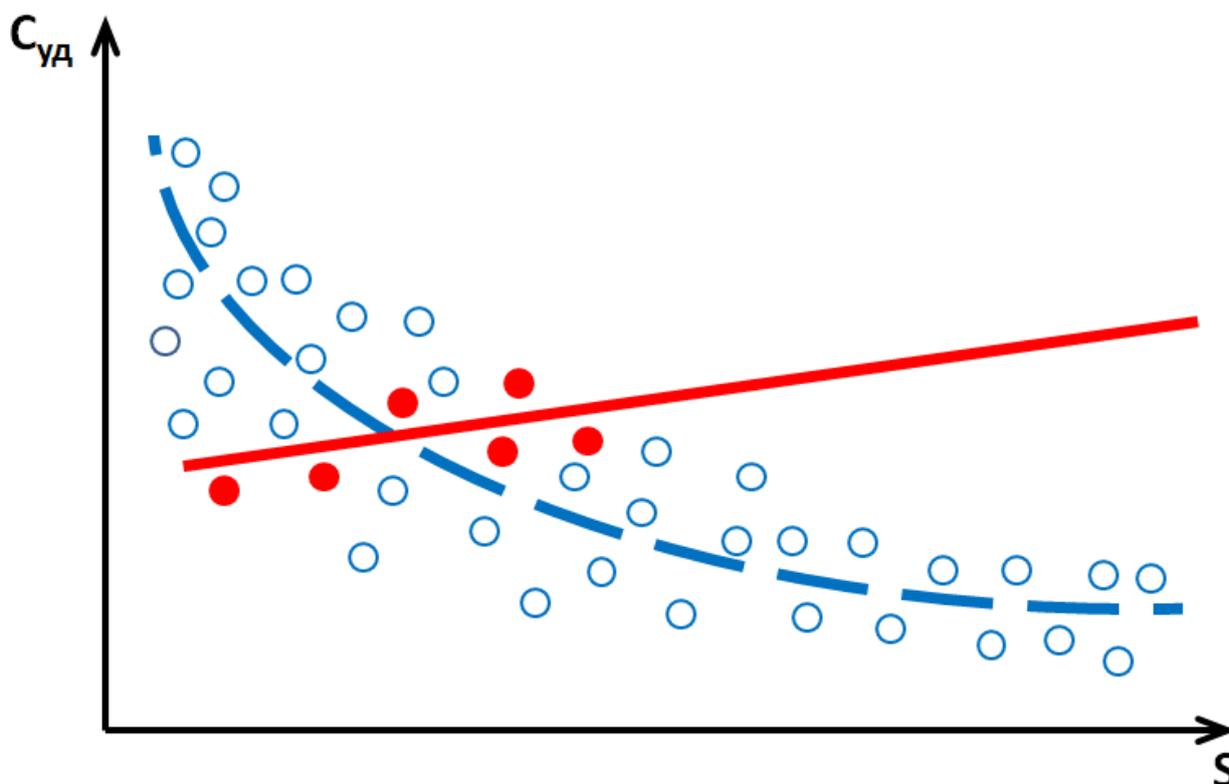


Рис. 25. Влияние репрезентативности выборки данных на эконометрические модели

Комментарий:

- точки (как окрашенные, так и не окрашенные) — вся генеральная совокупность доступных рыночных данных по объектам-аналогам, отличающимся по площади;
- окрашенные точки — отобранная для моделирования нерепрезентативная выборка рыночных данных;
- пунктирный график — зависимость удельной стоимости от площади, наблюдаемая в соответствующем сегменте рынка;
- сплошной график — зависимость удельной стоимости от площади, полученная в эконометрической модели на основе нерепрезентативной выборки рыночных данных.

2. Проверка результатов расчета на соответствие рыночным данным

Подробно данный шаг расписан в разделе 5.5.3. От результатов проверки на данном этапе зависит глубина и объем работ на последующих этапах.

3. Проверка эконометрической модели на соответствие требованиям и статистическим критериям

Наиболее распространенные требования и критерии:

- минимально допустимое число наблюдений (объектов-аналогов) в модели;
- теснота связи (корреляция) и мультиколлинеарность факторов модели;
- регрессионная статистика (в т.ч., анализ «множественного R», «R-квадрат» и «нормированного R-квадрат»);
- дисперсионный анализ (в частности, проверка критерия Фишера).

4. Формирование позиции о погрешности модели

Позиция формируется на основе *типа модели* (интерполяция или экстраполяция), ограничений ее *области применения*, а также результатов анализа на предыдущем шаге.

Интерполяция (интерполирование) – способ нахождения промежуточных значений величины по имеющемуся набору известных значений. Экстраполяция (экстраполирование) – способ нахождения значений величины вне имеющегося набора известных значений.

Как правило, экстраполяция обеспечивает меньшую точность, чем интерполяция (рис. 26). При этом величина погрешности возрастает с удалением прогнозируемой величины от набора известных данных.

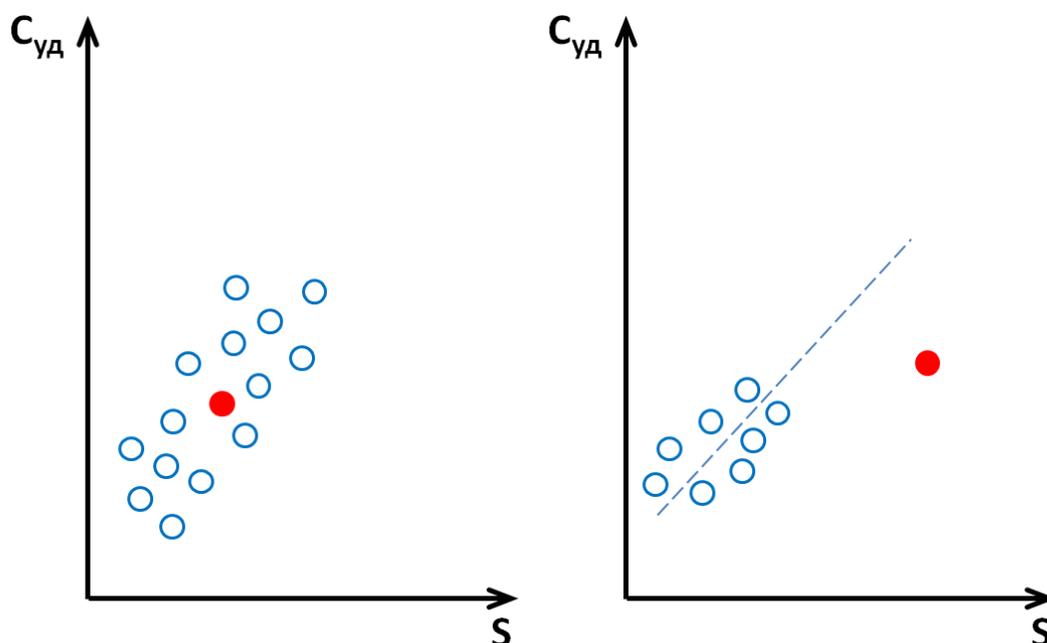


Рис. 26. Интерполяция (слева) и экстраполяция. Прогнозируемая величина выделена

Приведем примеры, показывающие области применения эконометрических моделей.

При некотором упрощении зависимость удельной цены большинства объектов недвижимости от их общей площади имеет вид логарифмической кривой (рис. 27):

- в интервале от S_1 до S_2 зависимость может быть упрощена до линейного вида, поскольку различие между логарифмической кривой и линией незначительно – им можно пренебречь;
- в интервалах от S_0 до S_1 и от S_2 до S_3 различие становится существенным – приводит к искажению величины стоимости. После некоторой площади S_3 использование линейной зависимости приводит к очевидно абсурдным результатам – отрицательной величине стоимости.

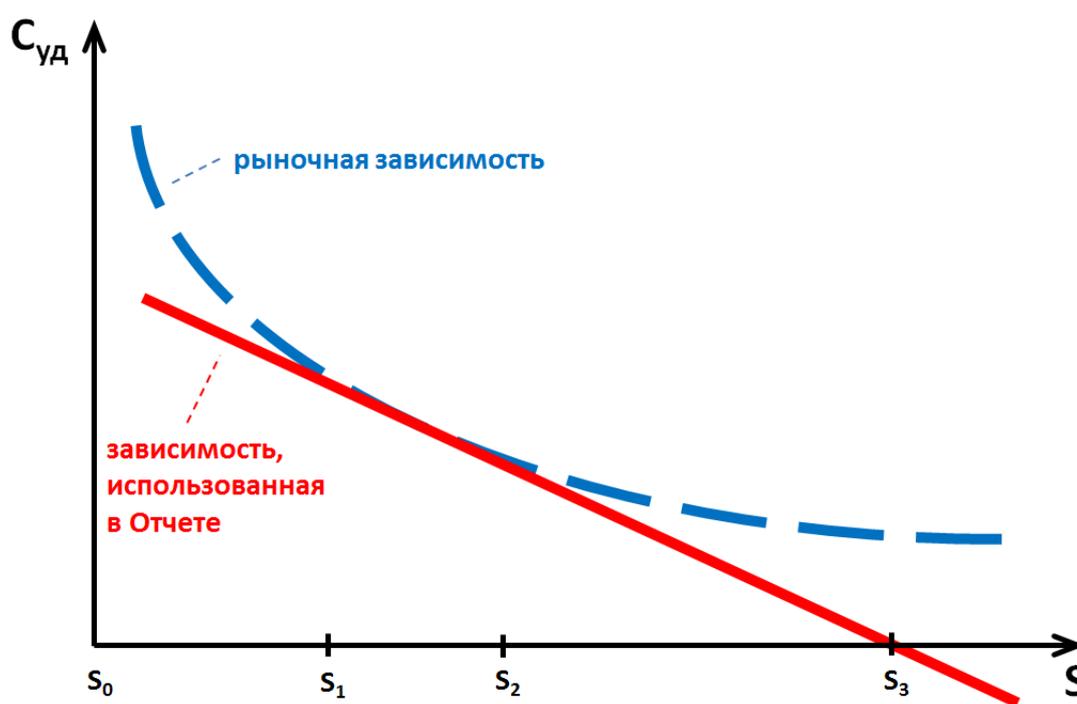


Рис. 27. Интервалы возможного использования зависимостей

Отметим, что искажение стоимости, аналогичное описанному, часто возникает в следующем случае (рис. 28):

- для построения зависимости использована выборка рыночных данных, лежащих в диапазоне от S_1 до S_2 ;
- влияние зависимости экстраполировано за пределы интервала, в границах которого лежала исходная выборка рыночных данных.

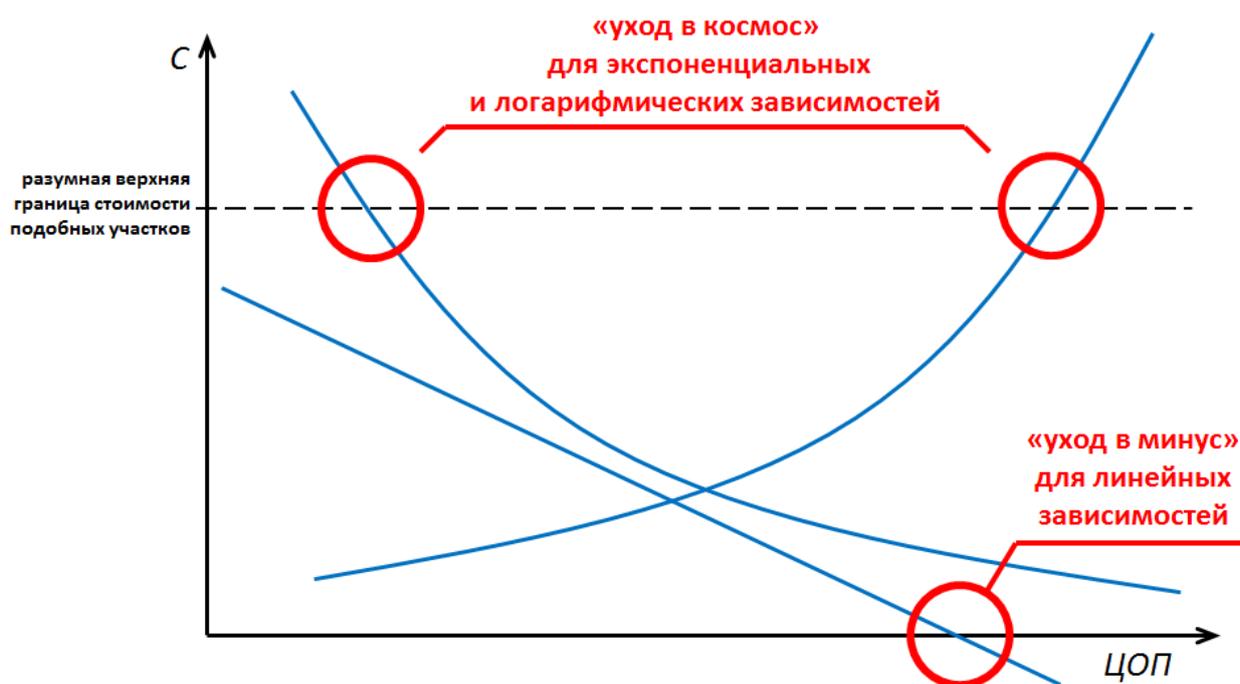


Рис. 28. Ограничения области применения эконометрических моделей

5. Проверка выявленной зависимости на соответствие зависимостям, типичным для аналогичных ситуаций

На рынке существуют общие закономерности, которые действуют в подавляющем числе ситуаций. Например, как правило, с увеличением площади объекта недвижимости его удельная стоимость снижается. В то же время, если оценивается земельный участок в центре крупного города, то зависимость, скорее всего, будет обратной. Удельная стоимость земельного участка большой площади будет выше, чем участка маленькой площади (такие участки большая редкость, и на участке большей площади можно построить иные по качеству объекты). Если сформированная в эконометрической модели зависимость противоречит общерыночной логике, это является основанием дополнительной проверки модели, в т.ч., возврат к шагу 1.

На данном этапе выполняется проверка чувствительности модели – анализируется направление и модуль абсолютного изменения стоимости в зависимости от изменения одного из параметров расчета.

Например, у модели может наблюдаться следующее противоречие: незначительное изменение одного из ценообразующих параметров объекта оценки (площадь и пр.) приводит к существенному изменению стоимости, не характерному для соответствующего сегмента рынка.

6. Формирование позиции относительно обоснованности и целесообразности применения проанализированной эконометрической модели

При выявлении нарушений требований ЗоОД при использовании в отчете об оценке эконометрической модели возможны два альтернативных подхода к формированию замечаний:

- 1) формулирование замечаний к выявленным нарушениям, при этом обоснованность и целесообразность применения самой эконометрической модели под сомнение не ставится;
- 2) формирование замечания относительно обоснованности и целесообразности применения эконометрической модели (например, на рынке отсутствуют аналоги в количестве, необходимом для построения модели).

5.7. Метод экспресс-проверки

В ряде случаев возникает необходимость экспресс-проверки отчетов об оценке с целью формирования представления о достоверности определенной в них итоговой величины стоимости, а также об уровне их качества в целом. Например, подобные действия могут потребоваться:

- заказчику оценки / экспертизы – для выявления потенциального ущерба от совершения сделок на основе имеющихся отчетов об оценке и принятия решения о направлении некоторых из них на экспертизу в СРОО;
- должностным лицам СРОО для принятия решения о распределении отчетов об оценке на экспертизу между членами Экспертного совета с различным уровнем квалификации.

При экспресс-проверке отчетов об оценке основным ограничивающим критерием является доступное для проверки время, что находит свое отражение в модификации алгоритма проверки – табл. 21.

Таблица 21.

Метод экспресс-проверки отчетов об оценке

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Анализ объекта оценки, его ценообразующих характеристик	Анализируются соответствующие разделы отчета об оценке, в которых приведено описание объекта оценки, и копии первичных документов, приведенных в приложении. Выявление факторов, влияющих как на повышение, так и на понижение стоимости. Особое внимание обращается на характеристики объекта оценки, отличающие его от объектов-аналогов.
2	Анализ удельных показателей итоговой стоимости	Сопоставление удельной стоимости, определенной в отчете об оценке (например, руб./кв.м, тыс.руб./га), с рыночными данными, которые: <ul style="list-style-type: none"> • доступны Эксперту в открытых источниках информации;

№ п/п	Действие	Комментарий
		<ul style="list-style-type: none"> • приведены в отчете об оценке. <p>Отметим, что результаты анализа, а также возможность проведения самого анализа напрямую зависят от развитости рынка, к которому относится объект оценки. В основе анализа удельных показателей итоговой стоимости лежит методология сравнительного подхода – возможны существенные затруднения применительно к объектам, оценка которых с применением сравнительного подхода к оценке невозможна.</p>
3	Проверка согласования результатов	<p>Какие подходы к оценке (методы) применены и какие веса присвоены их результатам.</p> <p>Наибольшее внимание следует обратить на расчеты в рамках того подхода к оценке (метода), которому при согласовании присвоен максимальный вес.</p> <p>При наличии существенного расхождения результатов расчета, полученных по различным подходам к оценке (методам), необходимо понять его причину.</p>
4	Проверка ключевых параметров расчета	<p>В соответствии с данными табл. 9, прежде всего:</p> <ul style="list-style-type: none"> • НЭИ объекта оценки; • затратный подход (удельная стоимость права на земельный участок; удельные затраты на замещение/воспроизводство; величина прибыли предпринимателя и накопленного износа); • сравнительный подход (корректность выбора объектов-аналогов, выходной и входной диапазоны цен объектов-аналогов; существенные корректировки); • доходный подход (корректность выбора объектов-аналогов, выходной и входной диапазоны арендных ставок за объекты-аналоги; соответствие базы ставки арендной платы за объекты-аналоги и базы, для которой данная величина была применена к объекту оценки; удельная величина операционных расходов; величина ставки дисконтирования и коэффициента капитализации); • обременения (при наличии). <p>Глубина проверки определяется доступным временем и уровнем существенности (чувствительностью использованных расчетных моделей к изменению конкретного ценообразующего параметра).</p>

Отметим, что результатом экспресс-проверки не может являться экспертное заключение, поскольку описанный алгоритм позволяет лишь оперативно выявить наиболее существенные нарушения или сформировать обоснованное предположение о наличии таковых.

6. ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

6.1. Структура экспертного заключения

Как было отмечено в разделе 2.4, в ЗоОД федерального уровня не установлены требования к структуре экспертного заключения. В п. 16–20 ФСО №5 приведен лишь перечень информации, которую оно должно содержать. В подобной ситуации уместно воспользоваться положениями законодательства из смежной области права – законом о государственной судебно-экспертной деятельности [2], в котором закреплена структура заключения. Дополнительным аргументом в пользу возможности отнесения положений закона о государственной судебно-экспертной деятельности на экспертное заключение (или аналогичный по смыслу документ) является тот факт, что конечным пользователем экспертных заключений часто становится судья, которому привычно работать с документами, выполненными в знакомой структуре. Аналогичную структуру предлагается использовать и в Методических рекомендациях по экспертизе отчетов об оценке [17] – табл. 22.

Таблица 22.

Рекомендуемая структура экспертного заключения

Раздел	Характеристика содержания
Вводная часть	<p>Идентификация объекта экспертизы, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none">• отчет об оценке (номер, дата составления, наименование);• объект оценки;• дата оценки;• Оценщик(и), подписавший отчет об оценке;• итоговая величина стоимости и ее вид;• специальные допущения и ограничения (при наличии). <p>Идентификация экспертизы, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none">• экспертного заключения (номер, дата составления);• основания для проведения экспертизы (например, договор, решение суда, обращение уполномоченного органа);• вида экспертизы;• предмета экспертизы – на соответствие требованиям каких нормативных и правовых актов проводилась экспертиза (Закон об оценке, ФСО в соответствии с которыми проводилась оценка, внутренние документы конкретной СРОО, регламентирующие проведение оценки, и пр.);• нормативных и правовых актов, в соответствии с которыми проводилась экспертиза (ФСО №5, внутренние документы конкретной СРОО, регламентирующие проведение экспертизы отчета об оценке, и пр.);• экспертов, выполнявших экспертизу.
Исследовательская часть	<p>Идентификация выполненного объема экспертных работ. Описание и обоснование выявленных нарушений требований</p>

Раздел	Характеристика содержания
	ЗоОД, характеристика их существенности (см. раздел 6.2).
Результатирующая часть	Итоговый вывод по результатам проведенной экспертизы (см. раздел 6.7).
Приложения	Внешние по отношению к отчету об оценке материалы (при наличии), например: <ul style="list-style-type: none"> • информация по альтернативным объектам-аналогам; • принт-скрины обзоров рынка.

Примеры формы экспертных заключений и заключений судебного эксперта приведены в Приложениях 6 – 7.

6.2. Требования к формулировке замечаний

Замечание – фрагмент экспертного заключения (или другого документа, являющегося результатом проверки отчета об оценке), в котором описано выявленное в отчете об оценке нарушение требований ЗоОД.

Написание замечаний не должно являться самоцелью экспертизы отчетов об оценке – в экспертном заключении замечания пишутся только в том случае, если отчет об оценке содержит нарушения требований ЗоОД.

При формулировке замечаний следует понимать, что потенциальными пользователями экспертного заключения могут стать:

- Оценщики – как выполнившие экспертируемый отчет об оценке, так и их коллеги, например, привлеченные в качестве внешних консультантов;
- Эксперты – например, привлеченные другой стороной для оспаривания экспертного заключения в рамках судебного процесса;
- прочие субъекты – большинство из которых могут не иметь специальных познаний в области оценки и экспертизы отчетов об оценке (например, заказчик оценки и/или экспертизы, судья, представители следственных органов).

Каждая из указанных групп субъектов имеет различный уровень знаний в области оценки и экспертизы отчетов об оценке. Содержание замечания в идеале должно быть понятно всем пользователям экспертного заключения, имеющим базовые знания в области экономики – табл. 23.

Таблица 23.

Требования к содержанию (формулировке) замечаний в экспертном заключении

№ п/п	Требование	Комментарий
1	Замечания должны позволять пользователю экспертного заключения понять их суть и	Аналогия п.п. «и» п. 8 ФСО №3.

№ п/п	Требование	Комментарий
	<i>существенность</i> влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, определенную в отчете об оценке.	
2	Замечания должны давать пользователю экспертного заключения представление о нарушениях, содержащихся в отчете об оценке, без необходимости прочтения самого отчета	Экспертное заключение может рассматриваться самостоятельно – в отсутствие Эксперта, без наличия отчета об оценке. Выполнение данного требования позволяет повысить эффективность использования экспертного заключения – минимизируется время, необходимое для понимания сущности замечания.
3	Замечания не должны допускать неоднозначного толкования	Аналогия с принципом «однозначности» при составлении отчетов об оценке (п. 5 ФСО №3 и ст. 11 Закона об оценке)
4	Замечания не должны вводить в заблуждение	
5	Замечания не должны содержать избыточной информации	Аналогия с принципом «достаточности» при составлении отчетов об оценке из предыдущей редакции п. 4 ФСО №3 [9].
6	Замечания должны указывать на нарушение конкретных требований ЗоОД	Требование позволяет лицу, желающему проверить экспертное заключение, быстро сопоставить его положения с требованиями ЗоОД. Ссылка должна относиться к ключевой фразе замечания.
7	Замечания должны содержать ссылки на страницы и/или фрагменты отчета об оценке, про которые идет речь	Выполнение данного требования позволяет повысить эффективность использования экспертного заключения – минимизируется время, необходимое для сопоставления замечания с конкретным фрагментом отчета об оценке
8	При использовании Экспертом информации, не содержащейся в отчете об оценке, замечания должны содержать ссылки на соответствующие источники информации, позволяющие пользователю экспертного заключения делать выводы об ее авторстве и дате подготовки. В случае если используется информация, опубликованная на сайте в сети Интернет, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории РФ, то к экспертному заключению должны быть приложены копии соответствующих материалов и распечаток	Аналогия с требованиями п. 11 ФСО №3
9	Замечания не должны включать требования о конкретных методических способах исправления нарушений, выявленных в отчете	Эксперт не должен навязывать Оценщику свое мнение, поскольку это нарушает фундаментальный принцип

№ п/п	Требование	Комментарий
	об оценке	оценки – принцип независимости Оценщика

В замечании должна прослеживаться логическая цепочка, из которой пользователю экспертного заключения должно быть понятно:

- что сделал (или не сделал) Оценщик (что написано в отчете об оценке);
- описание сути нарушения, содержащегося в отчете об оценке;
- почему эти действия (бездействия) являются ошибочными;
- насколько данное нарушение существенно;
- какое требование ЗоОД нарушено.

Обычно для ответа на указанные вопросы в замечание включают следующие логические модули (табл. 24):

описание действий Оценщика → обоснование профессиональной позиции

Эксперта относительно допущенного нарушения → иллюстрация

существенности нарушения → указание на нарушенное требование ЗоОД.

Обратим внимание на два важных аспекта. Во-первых, наличие и порядок модулей определяются Экспертом самостоятельно в зависимости от сущности конкретного нарушения и выстраивания причинно-следственных связей внутри замечания. Во-вторых, модули являются логическими – т.е. они не обязательно должны представлять собой самостоятельный абзац текста или предложение; в ряде случаев несколько модулей могут содержаться в одном предложении.

В сложных оценочных ситуациях замечание может включать еще один модуль – указание на возможные варианты устранения нарушения. Данный модуль может иметь только форму рекомендации (!), поскольку в противном случае будет нарушен фундаментальный принцип независимости Оценщика.

Таблица 24.

Структура замечания в экспертном заключении

№ п/п	Модуль	Комментарий
1	Описание действий Оценщика	Что конкретно сделал (или не сделал) Оценщик при оценке, написал (или не написал) в отчете об оценке? Эксперт не имеет права додумывать, догадываться о действиях Оценщика, не имеет права выдавать свое мнение о том, что сделал Оценщик, за действия Оценщика. Данный модуль является отражением следующих основных принципов экспертизы: существенности и достоверности.
2	Обоснование профессиональной	Обоснование того, почему Эксперт конкретные действия Оценщика считает нарушением требований ЗоОД.

№ п/п	Модуль	Комментарий
	позиции Эксперта относительно допущенного нарушения	Данный модуль является отражением следующих основных принципов экспертизы: обоснованности и проверяемости.
3	Иллюстрация существенности нарушения	<p>Обычно заключается в указании (как в абсолютном, так и в относительном выражении):</p> <ul style="list-style-type: none"> • величины изменения итоговой стоимости объекта оценки после устранения данного замечания; • величины изменения стоимости, определенной в рамках конкретного подхода к оценке, после устранения данного замечания; • численного значения параметра, использованного в расчетах; • отличия численного значения параметра, использованного в расчетах, от его «корректного» значения. <p>Данный модуль, прежде всего, является отражением принципа существенности.</p>
4	Указание на нарушенное требование ЗоОД	<p>Указание на конкретный раздел, статью, пункт, подпункт, требование соответствующего документа.</p> <p>Данный модуль прежде всего является отражением принципа проверяемости.</p>
5	Указание на возможные варианты устранения нарушения	Опциональный модуль для сложных оценочных ситуаций, формулируется исключительно в форме рекомендации.

6.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта

В зависимости от используемых аргументов выделяют четыре основных метода обоснования профессиональной позиции Эксперта:

- 1) прямое указание на нарушенное требование ЗоОД;
- 2) апеллирование к рыночным данным;
- 3) апеллирование к рыночным данным, характеризующимся большей достоверностью;
- 4) указание на нарушение причинно-следственных связей.



Рис. 29. Непрофессиональное обоснование позиции Эксперта

6.3.1. Прямое указание на нарушенное требование ЗоОД

В качестве обоснования указывается соответствующий пункт ЗоОД, содержащий описание требования, которое не было выполнено в отчете об оценке. Обратим внимание, что ряд сходных требований указан в различных частях ЗоОД. Например, и ст. 11 Закона об оценке, и п. 5 ФСО №3 устанавливают, что отчете об оценке не должен вводить в заблуждение или допускать неоднозначное толкование.

Примеры замечаний:

- объект оценки стоит на балансе ООО «Ромашка» (стр. X). В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п.п. «ж» п. 8 ФСО №3 в отчет об оценке не указана балансовая стоимость объекта оценки;
- в отчете об оценке отсутствуют сведения о задании на оценку. Нарушены требования п.п. «а» п. 8 ФСО №3.

Отметим, что во всех четырех методах обоснования профессиональной позиции Эксперта необходимо указание на нарушенное требование ЗоОД, однако только в этом случае от Эксперта не требуется никакой дополнительной аргументации.

6.3.2. Апеллирование к рыночным данным

Метод применяется в случае, когда значение параметра в отчете об оценке обосновано Оценщиком не на основе рыночных данных, а, например, на основе «собственного мнения». Поясним сущность метода.

Оценщик отказывается от учета поступлений от сдачи в аренду машиномест в составе объекта оценки, мотивируя это «их незначительной величиной» (стр. х), что не соответствует действительности и вводит в заблуждение (нарушения требований ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3). Аналитические данные о средней ставке аренды за машиноместо с сопоставимыми параметрами в размере около 60 000 руб./год, представленные на сайтах site_1.ru и site_2.ru, позволяют сделать вывод, что годовой потенциальный валовый доход от 100 машиномест в составе объекта оценки может достигать 6,0 млн.руб., что составляет порядка 30% от поступлений от других функциональных зон в составе объекта оценки (стр. у).

6.3.3. Апеллирование к рыночным данным, характеризующимся большей достоверностью

Возможна ситуация, когда в качестве обоснования величины параметра в отчете об оценке приведена ссылка на внешний источник недостоверной информации о параметрах рынка. В таком случае обоснование позиции Эксперта должно содержать аргументацию, основанную на:

- источниках, характеризующихся большим качеством информации (достоверностью);
- на большем количестве источников, характеризующихся сопоставимым качеством информации.

При анализе достоверности источников информации следует учитывать следующие основные параметры:

- характер приведенной информации (цена сделки или цена предложения, фактические данные или прогноз);
- аффилированность источников с Оценщиком, заказчиком или другими сторонами, заинтересованными в результатах оценки;
- соотношение даты публикации с датой оценки;
- репутацию источника в профессиональной среде и его цитируемость;
- тираж (для печатных изданий).

Пример 1. В качестве обоснования величины операционных расходов в размере 500 руб./кв.м/год в отчете приведена ссылка на данные сайта АН «Люттик» (стр. х). Оценщик ошибочно не анализирует данные указанного источника на предмет достоверности (соответствия рынку) при том, что в открытом доступе представлено значительное число информационных источников, свидетельствующих о существенно большей величине расходов для аналогичных объектов (800-1200 руб./кв.м/год по данным сайтов

АН «Ромашка», АН «Колокольчик» и девелоперской компании «Фиалка» – принт-скрины сайтов an-romashka.ru, an-kolokolchik.ru и fialka-dev.ru приведены в приложении). Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3 – отчет об оценке допускает неоднозначное толкование.

Пример 2. В качестве обоснования величины операционных расходов в размере 10 000 руб./кв.м/год в отчете приведена справка Заказчика оценки (стр. х). Подобная величина расходов не может быть признана достоверной в связи со следующим:

- объект оценки представляет собой стандартные офисные помещения класса «С» (стр. X);
- по данным ежемесячного информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWay», для объектов сопоставимого класса величина операционных расходов не превышает 4 000 руб./кв.м./год (см. принт-скрин сайта rway.ru в приложении);
- в отчете об оценке не описаны особенности объекта оценки, которые могли бы привести к нестандартной величине его операционных расходов.

Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3 – отчет об оценке допускает неоднозначное толкование.

6.3.4. Демонстрация нарушения причинно-следственных связей в отчете об оценке

Метод применяется в отношении нарушений, когда в отчете об оценке:

- отсутствует прямая причинно-следственная связь между отдельными обоснованиями и утверждениями Оценщика;
- сделаны неверные выводы из корректных фактов;
- имеется противоречие между разделами (например, расчетам по различным подходам к оценке);
- имеются противоречия со сложившимися правилами делового оборота на рынке.

Пример 1. На стр. 35 Отчета указано, что объект оценки имеет величину внешнего устаревания в размере 50%, поскольку он расположен на окраине населенного пункта. Из расположения объекта оценки на окраине населенного пункта однозначно не следует наличие у него износа вообще и в размере 50% в частности – нарушение требований п. 5 ФСО №3 в части отсутствия подтверждения информации, существенным образом влияющей на стоимость объекта оценки.

Пример 2. Объектом оценки является многофункциональный комплекс зданий, часть которых находится в процессе строительства, а части потребуется капитальный ремонт в ближайшие 1-2 года (стр. X). В отчете об оценке реализован метод прямой капитализации, применяемый при стабильном и равномерно распределенном во времени денежном потоке (стр. Y). При этом полезная площадь и ставки аренды для зданий определены на дату оценки без учета изменения характеристик объекта оценки после окончания строительства и проведения ремонта (стр. Z). Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3 – отчет об оценке вводит в заблуждение.

Пример 3. Объектом оценки является производственная площадка (земельный участок с объектами промышленного назначения), расположенная в центральной части города (стр. X). В Отчете выявлено противоречие:

- Оценщик делает правильный вывод о том, что НЭИ объекта оценки является строительство многофункционального комплекса (стр. Y);
- фактически стоимость объекта оценки определена как сумма стоимости земельного участка, предназначенного под коммерческую застройку, и стоимости существующих улучшений (стр. Z). Подобная схема расчета ошибочна, поскольку использование объекта оценки в соответствии с его НЭИ предполагает снос существующих улучшений.

Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3 – отчет об оценке вводит в заблуждение

Примеры комплексных замечаний с различным обоснованием позиции Эксперта приведены в Приложении 2.

6.4. Формулирование замечаний

Написание корректной формулировки замечания, которая однозначно понятна пользователям экспертного заключения, иллюстрирует уровень существенности нарушения и позволяет понять его смысл без необходимости прочтения отчета об оценке, является важным этапом экспертизы отчетов об оценке.

Практика организации и проведения экспертизы отчетов об оценке авторами учебника показывает, что доля Экспертов, обладающих полноценными практическими навыками корректного формулирования замечаний, незначительна.

Ситуация усугубилась в конце 2010 года после внесения изменений в Закон об оценке относительно того, что экспертиза отчета об оценке может проводиться только в той СРОО, члены которой подписали соответствующий отчет об оценке (см. раздел 2.5). Это привело к резкому снижению числа отрицательных экспертных заключений, поскольку в большинстве случаев Оценщики обращаются в свою СРОО с конкретной целью – за получением положительного экспертного заключения. Стандартная схема взаимодействия «Оценщик – Эксперт» стала включать методическое сопровождение подготовки отчета об оценке со стороны Эксперта. В СРОО для предварительной проверки направляется «черновик» отчета об оценке (не прошитый, без подписи Оценщика, без личной печати Оценщика или печати юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор; часто – в электронном виде). Выявленные нарушения обсуждаются с Оценщиком на уровне тезисов без полноценного оформления и обоснования профессиональной позиции Эксперта. После устранения выявленных нарушений официально на экспертизу в СРОО поступает доработанная версия отчета об оценке, на которую выдается положительное заключение. Подобная сложившаяся практика делового оборота приводит к тому, что даже опытные *Эксперты СРОО* в значительной мере утратили наработанные навыки формулирования замечаний. Описанная схема методического сопровождения реализуется только тогда, когда оригинал отчета об оценке еще не «вышел в свет». Основная часть отрицательных экспертных заключений приходится на случаи, когда экспертиза инициируется третьими лицами (например, Заказчиком оценки, представителями следственных или судебных органов).

Обратим внимание, что вышеизложенное не относится к другим субъектам, выполняющим проверку отчетов об оценке (например, судебным экспертам, представителям заказчиков услуг по оценке).

Важность лаконичного и наглядного обоснования позиции Эксперта значительно возрастает в следующих ситуациях:

- с ростом сложности выявленного нарушения (его неочевидности для лица, не обладающего глубокими познаниями в области оценочной деятельности);
- с ростом конфликта интересов между сторонами сделки, когда позиция Оценщика усилена административным ресурсом и/или документами, содержащими недостоверную информацию (например, справкой Заказчика с фиктивными величинами затрат на эксплуатацию объекта оценки).

Рассмотрим процесс формулирования замечаний на примерах конкретных оценочных ситуаций.

Пример 1.

Объект оценки:	Земельный участок площадью 20 соток с расположенным на нем небольшим деревянным жилым домом, построенным в 1940-х годах; объект расположен в престижном месте в окружении коттеджей.	
В Отчете:	Реализован только затратный подход к оценке; стоимость определена как разница между затратами на замещение дома и величиной его накопленного износа.	
Суть нарушения:	Оценщик не учел стоимость прав на земельный участок.	
Формулировка замечания в первом приближении:	описание действий Оценщика	Объектом оценки является право собственности на земельный участок площадью 20 соток с деревянным домом, который характеризуется значительным износом. Объект оценки расположен в престижном месте, в окружении коттеджей . Рыночная стоимость объекта оценки определена только в рамках затратного подхода к оценке как разница между затратами на замещение дома и величиной его накопленного износа.
	формулировка нарушения	Оценщик ошибочно не учитывает стоимость прав на земельный участок.
	иллюстрация существенности	В соответствии с рыночными данными стоимость одной сотки земельного участка в месте расположения объекта оценки составляет более 400.000 руб., что в 3 раза превышает величину определенной в Отчете стоимости всего объекта оценки . Учитывая тот факт, что площадь земельного участка в составе объекта оценки составляет 20 соток, стоимость объекта оценки занижена в десятки раз.

Обратим внимание, что в соответствии с требованиями к содержанию замечаний (табл. 23) в его текст должны быть добавлены ссылки на внешние по отношению к экспертному заключению источники информации – табл. 25.

Таблица 25.

Ссылки на внешние по отношению к экспертному заключению источники

Тип источника	Пример ссылок
Отчет об оценке	<ul style="list-style-type: none"> • стр. 4; • стр. 4, 5, 7-10; • табл. 10; • раздел «Анализ рынка» (стр. 20-23); • при обосновании величины [наименование показателя] на стр. 10.

Тип источника	Пример ссылок
Положения нормативных и правовых документов, в т.ч. в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • ст. 5 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; • п. 4 ФСО №3; • ст. 35 Земельного Кодекса РФ. <p>Для использования сокращенного названия документа необходимо, чтобы ранее по тексту было указано, какому полному наименованию оно соответствует, например: <i>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – Закон об оценке)</i></p>
Источники информации о рынке, аналитические исследования	<ul style="list-style-type: none"> • анализ рынка недвижимости г. Москвы за I полугодие 2011 года компании Colliers International (http://colliers.ru/analytics/form.xml?&analitika_id=1002441&year_id=1000130); • прогноз МЭР о величине инфляции (http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20111006); • сборник КО-Инвест «Общественные здания 2014».

Итоговый вариант формулировки замечания:

Объектом оценки является земельный участок площадью 20 соток с расположенным на нем деревянным домом, который характеризуется значительным износом. Объект оценки расположен в престижном месте, в окружении коттеджей (стр. X). Рыночная стоимость объекта оценки определена только в рамках затратного подхода к оценке как разница между затратами на замещение дома и величиной его накопленного износа (стр. X), что ошибочно, поскольку при такой схеме расчета не учитывается стоимость прав на земельный участок (нарушено требование ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3 – содержание Отчета вводит в заблуждение).
Описанное нарушение привело к существенному искажению определенной в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки, поскольку в соответствии с рыночными данными *стоимость одной сотки* земельного участка в месте расположения объекта оценки составляет более 400.000 руб. (см., например, аналитический обзор АН «Ромашка», www.romashka.ru/analitika), что *в 3 раза превышает* величину определенной в Отчете *стоимости всего объекта оценки* (стр. X). Учитывая тот факт, что площадь земельного участка в составе объекта оценки составляет 20 соток, стоимость объекта оценки занижена в десятки раз.

Пример 2.

Объект оценки:	Офисное помещение общей площадью 150 кв.м, расположенное в г. Москве.
В Отчете:	Реализован только сравнительный подход к оценке; в качестве одного из объектов-аналогов выбрано помещение общей площадью 1 100 кв.м. В удельную цену объектов-аналогов внесены две корректировки – на торг в размере 5% и на различие в площади («на масштаб»). Для указанного объекта-аналога величина понижающей корректировки на различие в площади составила 15%.

Суть нарушения:	Неверное направление (знак) корректировки на масштаб.
Вариант формулировки замечания:	<p>Объектом оценки является офисное помещение общей площадью 150 кв.м. Рыночная стоимость объекта оценки определена только по сравнительному подходу к оценке (метод сравнения продаж – стр. X). В качестве объекта-аналога №3 выбрано помещение общей площадью 1 100 кв.м – стр. X). В <i>удельную</i> цену объектов-аналогов внесено две корректировки: «на торг» (- 5%) и «на масштаб» (от -30% до +5%, стр. X).</p> <p>При прочих равных условиях (для объектов востребованного масштаба) в Москве удельная стоимость помещений большей площади ниже, чем удельная стоимость аналогов меньшей площади (например, см. анализ рынка коммерческой недвижимости за I полугодие 2013 года на интернет-сайтах www.colliers.ru, www.rway.ru). Оценщик ошибочно вносит понижающую корректировку (вместо повышающей) в цену предложения аналога № 3 – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3, поскольку отчет об оценке вводит в заблуждение. Указанное нарушение привело к искажению скорректированной величины рыночной стоимости аналога №3 на 30%, что привело к существенному занижению итоговой величины стоимости объекта оценки (при согласовании аналогу №3 присвоен максимальный весовой коэффициент в размере 0,5).</p>

Пример 3.

Объект оценки:	офисное помещение класса «В» общей площадью 200 кв.м, расположенное в г. Екатеринбурге.
В Отчете:	в доходном подходе к оценке величина затрат на оплату коммунальных услуг принята на основе данных заказчика в размере 20 000 руб./кв.м/год; описание специфики объекта оценки, приводящей к нестандартной величине затрат, – отсутствует.
Суть нарушения:	Величина затрат на оплату коммунальных услуг существенно превышает рыночный уровень.
Вариант формулировки замечания:	<p>Объектом оценки является офисное помещение класса «В» площадью 200 кв.м, расположенное в г. Екатеринбурге (стр. х). В отчете об оценке отсутствует информация о том, что объект оценки характеризуется какими-либо специфическими конструктивными или инженерными решениями, что позволяет сделать вывод о том, что величина затрат на оплату коммунальных услуг должна находиться на рыночном уровне для объектов подобного класса.</p> <p>В отчете выявлено противоречие, величина затрат на оплату коммунальных услуг Оценщиком принята на основе данных Заказчика в размере 20 000 руб./кв.м. (стр. у), что в разы превышает рыночный уровень, указанный как в разделе «Анализ рынка» (5 000 – 7 000 руб./кв.м/год, стр. z), так и во внешних по отношению к отчету об оценке источниках информации (например, см. аналитические обзоры на сайта site_1.ru, site_2.ru).</p> <p>Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3, поскольку</p>

6.5. Практические аспекты формулирования замечаний

6.5.1. У начинающих Экспертов возникают сложности в формулировании замечаний, в т.ч., в формировании словесных переходов между различными элементами замечаний (описание действий Оценщика – формулирование нарушения с аргументацией – указание на уровень существенности).

Для связи между различными элементами замечания применяются следующие стандартные обороты письменной речи, указанные в табл. 26.

Таблица 26.

Стандартные обороты письменной речи в замечаниях

№ п/п	Оборот речи	Пример / комментарий
1	В нарушение требований [...] в отчете отсутствует [...] (не [...]) <i>или</i> В нарушение требований [...] в отчете не [...]	В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п.п. «ж» п. 8 ФСО №3 в Отчете не указаны реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки.
2	[...], что ошибочно, поскольку ... <i>или</i> [...], что ошибочно по следующим основным причинам.	Оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (при дате оценки 01.01.2014 г. при обосновании величины физического износа здания Оценщик учитывает ремонтные мероприятия, проведенные в период с 20.01 по 25.02.2014 г., стр. X), что ошибочно, поскольку противоречит требованиям п. 8 ФСО №1.
3	[...] установлено, что [...], при этом в Отчете [...].	Пунктом 10 ФСО № 3 установлено, что «В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и подтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)», при этом в отчете об оценке копии указанных документов отсутствуют.
4.	[...]. Нарушены требования [...].	В Отчете не указан ОГРН юридического лица, которому принадлежит объект оценки, а также дата присвоения ОГРН. Нарушены требования п.п. «ж» п. 8 ФСО №3.

6.5.2. В следующих случаях возможно объединение нескольких нарушений в одно замечание.

6.5.2.1. В отчете об оценке допущено множество однотипных нарушений. Например, отсутствует обоснование множества расчетных

параметров, например: величины корректировки на масштаб (площадь объекта) и уровень отделки в сравнительном подходе к оценке, величины ставки арендной платы и операционных расходов в доходном, а также величины физического и функционального устаревания в затратном. Обобщенное замечание может иметь следующий вид:

В Отчете допущены множественные нарушения требований п. 5 ФСО №3 в части отсутствия подтверждения информации (расчетных параметров), существенно влияющей на стоимость объекта оценки. Например, отсутствуют подтверждения (обоснования) величин следующих ключевых параметров расчета:

- *корректировок на масштаб в сравнительном подходе (от 15 до 40% для различных объектов-аналогов, стр. X);*
- *величины операционных расходов в доходном подходе к оценке (500 руб./кв.м/мес., что составляет 40% от величины потенциального валового дохода, стр. Y);*
- *функционального устаревания в затратном подходе к оценке (35%, стр. Z).*

6.5.2.2. Объединение первичного и вторичных нарушений. Пример замечания:

По результатам анализа наиболее эффективного использования Оценщик позиционирует объект оценки в сегмент административных (офисных) помещений, аргументируя это тем, что «такое функциональное назначение указано в его техническом паспорте» (стр. X). Подобный вывод не может быть признан корректным по следующим причинам:

- 1) *оцениваемое помещение расположено на первом этаже здания, находящегося на первой линии улицы с большим людским потоком, имеет отдельный вход и витринные окна (см. фото на стр. Y-Z);*
- 2) *подобные помещения как в здании, в котором расположен объект оценки, так и в соседних домах, используются преимущественно в качестве объектов торгового назначения [см. снимок «Яндекс Панорамы» в приложении, а также фото на стр. Y-Z Отчета];*
- 3) *в соответствии с данными анализа рынка (стр. F), рыночная стоимость торговых помещений в районе расположения объекта оценки на 30 и более процентов выше стоимости офисных помещений.*

Нарушены требования ст. 11 и п. 5 ФСО №3 – отчет об оценке вводит в заблуждение. Вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую схему расчета стоимости объекта

оценки как объекта административного назначения, в т.ч. выбор объектов-аналогов в сравнительном и доходном подходах (стр. M-N, P-Q).

6.5.3. С ростом относительной величины искажения отдельного ценообразующего параметра упрощается обоснование позиции Эксперта при написании соответствующего замечания. Справедливым является и обратное утверждение: при снижении относительной величины искажения возрастает сложность обоснования позиции Эксперта. Важным является следствие из указанных зависимостей – при «ювелирном» искажении стоимости (см. раздел 3.4) становится проблематичным обоснование позиции Эксперта относительно искажения величины отдельных параметров расчета. В подобной ситуации рекомендуется выстраивать аргументацию на более высоком уровне логической системы – указывать на несоответствие рыночного уровня цен и определенной в отчете об оценке величины стоимости. Отметим, что данный способ хорошо работает, когда отсутствуют особенности объекта оценки, существенно отличающие его от объектов-аналогов, представленных на рынке.

6.5.4. В ряде случаев недобросовестный Оценщик при исправлении выявленных нарушений в исправленной версии отчета старается удержать итоговую величину стоимости объекта оценки на прежнем уровне. Основными признаками подобной ситуации являются:

- существенные нарушения устраняются Оценщиком таким образом, что это не приводит к изменению итоговой стоимости объекта оценки или приводит к изменению стоимости в обратную сторону;
- в последующих версиях отчета об оценке Оценщик изменяет величину ценообразующих параметров, необходимость изменения которых не обозначалась в экспертном заключении на предыдущую версию отчета об оценке.

В такой ситуации Эксперт вынужден проводить полноценную экспертизу каждой новой версии отчета об оценке, указывая новые замечания, обусловленные вновь открывшимися обстоятельствами (вновь появившимися нарушениями, которые отсутствовали в предыдущих версиях отчета об оценке) – это требует существенных затрат времени и сил.

При указанных выше действиях Оценщика для повышения доказательности позиции Эксперта в экспертном заключении на 2-3-ю версию отчета об оценке целесообразно приводить сопоставительный анализ изменений в его различных версиях для демонстрации использованных инструментов манипулирования стоимостью (см. Приложение 2).

6.5.5. Замечания в экспертном заключении рекомендуется располагать в одном из следующих порядков:

- 1) по мере убывания существенности нарушений;
- 2) по мере убывания очевидности нарушений для пользователя экспертного заключения, не обладающего специальными познаниями в области оценочной деятельности;
- 3) в «хронологическом» порядке (в том порядке, в каком нарушения встречаются по тексту отчета об оценке);
- 4) в порядке причинно-следственных связей («первичное нарушение» – «вторичные нарушения»).

Возможно сочетание порядков расположения. Например: замечания сгруппированы по разделам отчета об оценке, порядок групп определяется порядком расположения разделов в отчете об оценке, в рамках каждой из групп замечания расположены по мере убывания их существенности.

6.5.6. Акцент внимания на том или ином виде/типе нарушений, а также глубина обоснования может зависеть от целей, для которых проводится экспертиза. Например, если сделка совершена по стоимости, указанной в отчете об оценке, а экспертиза отчета об оценке производится в рамках судебного разбирательства, то суд будет интересоваться факт наличия ущерба у одной из сторон сделки. Наличие нарушений формальных требований ЗоОД в данном случае не играет никакой роли.

6.5.7. Если в экспертном заключении используются цитаты из отчета об оценке, то соответствующие фрагменты текста должны быть заключены в кавычки с приведением ссылки на страницу отчета об оценке.

Опыт проведения стажировки показывает, что необходимые навыки формулирования замечаний обычно появляются у начинающих Экспертов, даже имеющих обширный опыт оценочной деятельности, только через 3-6 месяцев постоянной практики по экспертизе.

6.6. Методы контроля деятельности Эксперта

Неквалифицированно проведенная экспертиза отчета об оценке способна нанести вред заказчику экспертизы, Оценщику и третьим лицам. Речь идет не только о реальном ущербе и упущенной выгоде, но также и о репутационной составляющей. В этой ситуации на первый план выходит задача контроля деятельности Эксперта.

В настоящий момент наибольшее распространение получили следующие три основных метода контроля деятельности Эксперта. Обратим внимание, что большая часть описанных методов может использоваться не

только для внешнего контроля деятельности Эксперта, но и для его самоконтроля.

1. Анализ отношения существенности выявленных нарушений и уровня искажения стоимости.

Суммарная существенность выявленных нарушений должна *соответствовать* уровню искажения итоговой величины стоимости объекта оценки. Под суммарной существенностью нарушений понимается величина, на которую изменится итоговая стоимость объекта оценки после устранения соответствующих нарушений. Для применения данного метода Эксперт обязан хорошо ориентироваться в рыночном уровне цен на объекты, аналогичные объекту оценки.

Обратим внимание на слово «соответствовать», использованное при описании метода. Без проведения полноценных расчетов и анализа отсутствующей в отчете об оценке существенной информации Эксперт не всегда может сделать вывод о *точном* влиянии выявленных нарушений на итоговую величину стоимости – возможна только *приблизительная* «оценка». Вывод о суммарной существенности нарушений особенно сложно сделать при взаимном влиянии нарушений, различном направлении искажений и наличии мультипликативного эффекта.

Пример 1. Рыночный уровень цен на объект оценки находится у отметки 200 ед. В отчете об оценке итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определена в размере 100 ед. Эксперт подготовил проект экспертного заключения, в котором в качестве единственного существенного нарушения указано, что Оценщик ошибочно не учел стоимость прав на земельный участок. Стоимость данных прав в первом приближении может быть оценена на уровне 30 ед. Соотнесение указанных показателей ($100 + 30 \neq 200$) может говорить о том, что:

- в проекте экспертного заключения указаны не все существенные нарушения – отчет об оценке следует перепроверить еще раз;
- Эксперт неверно понимает рыночный уровень цен на объект оценки.

Обратим внимание, что данное правило имеет отношение и к подходам к оценке по отдельности. Суммарная существенность нарушений в рамках каждого конкретного подхода к оценке должна соответствовать уровню искажения стоимости объекта оценки, зафиксированному в том же подходе к оценке.

Пример 2. Рыночный уровень цен на объект оценки лежит у отметки 200 ед. В отчете об оценке итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определена в размере 100 ед., данная величина получена по

результатам согласования результатов расчета по подходам к оценке (рис. 30).

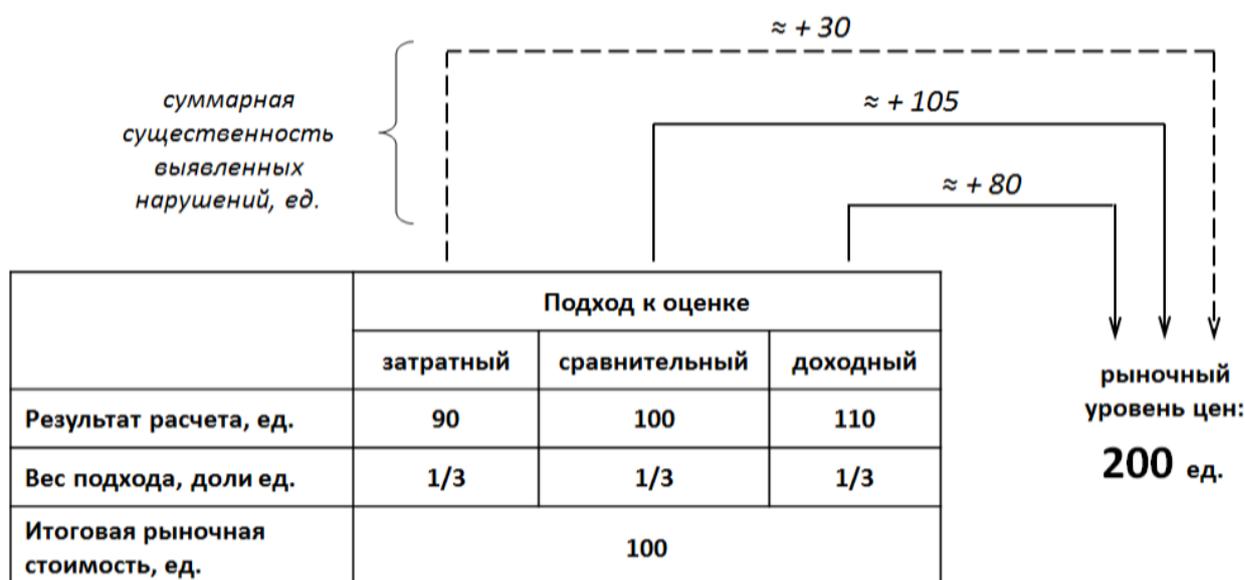


Рис. 30. Соотнесение существенности нарушений и уровня искажения стоимости

Суммарная существенность выявленных нарушений в сравнительном и доходном подходах, с учетом погрешности, сопоставима с уровнем искажения стоимости: $100 + 105 \approx 200$; $110 + 80 \approx 200$. Вместе с тем исправление Оценщиком нарушений, выявленных в затратном подходе к оценке, не приведет к достаточному приближению результатов по подходу к рыночному уровню цен: $90 + 30 \neq 200$. Данное неравенство свидетельствует о том, что в затратном подходе к оценке остались не выявленные Экспертом существенные нарушения.

Обратим внимание, что описанная выше модель анализа не всегда возможна, поскольку:

- в ряде случаев до момента устранения нарушения нельзя определить направление искажения стоимости;
- в отчете об оценке результаты расчетов по различным подходам к оценке могут значительно различаться по объективным причинам (например, неразвитость рынка).

2. Использование проверочных таблиц.

Эксперт должен выявить все нарушения требований ЗоОД. Для того чтобы иметь возможность сконцентрироваться на самом существенном и не пропустить, например, нарушения формальных требований ЗоОД, можно использовать проверочные таблицы, содержащие сгруппированные перечни требований ЗоОД к отчету об оценке. Пример таблиц приведен в Приложении 3 – 5. Обратим внимание, что использование таблиц позволяет повысить качество проверки соблюдения в отчете об оценке формальных

требований ЗоОД, однако практически не помогает в выявлении существенных нарушений, поскольку:

- фундаментальные требования, например, заложенные в п. 5 ФСО №3, слабо поддаются формализации до уровня «да»/«нет»;
- один и тот же объект оценки может быть оценен с применением различных методов оценки. Попытка формализации всех возможных методов до уровня «да»/«нет» неминуемо приведет к неоправданному увеличению объемов проверочных таблиц. Например, авторами Учебника был создан проект проверочной таблицы для отчетов об оценке одного типа инвестиционных активов (см. главу 8 и [44]), ее объем приблизился к 20 страницам.

3. Анализ проекта экспертного заключения на предмет соответствия предъявляемым требованиям.

После подготовки проекта экспертного заключения Эксперту целесообразно провести его проверку на предмет соответствия требованиям, предъявляемым к данным документам. Вопросы для контроля должны соответствовать принципам проведения экспертизы, а также быть направлены на исключение основных ошибок Эксперта (разделы 10.1 – 10.2). Например:

- ошибка «Отсутствие обоснования позиции» → «Обоснована ли моя профессиональная позиция в каждом из замечаний?»;
- принцип однозначности – «Может ли экспертное заключение в целом или его отдельные фразы толковаться неоднозначно?»;
- принцип достаточности – «Можно ли уменьшить объем замечания без нарушения его смысла?».

Подобную проверку целесообразно проводить после того, как с момента составления проекта экспертного заключения прошел некоторый период времени – в таком случае Эксперт будет иметь возможность взглянуть на свою работу «со стороны». Эксперту рекомендуется встать на сторону Оценщика и посмотреть на заключение с его позиции.

Дополнительно отметим, что одним из простейших способов контроля и повышения качества экспертной деятельности является проведение экспертизы несколькими Экспертами с последующим сопоставлением результатов обеих экспертиз. К недостатку данного подхода следует отнести непропорционально большой рост трудозатрат: при двукратном дублировании помимо двукратного возрастания трудозатрат Экспертов

появляется необходимость анализа результатов их работ, а также причин их расхождения (при наличии таковых).

Подход может применяться не ко всей экспертизе в целом, а к ее отдельной части. Например, даже опытные эксперты сталкиваются с ситуацией, когда нарушение кажется простым и очевидным, однако имеются определенные сложности с формулированием замечания. Вне зависимости от опыта всем Экспертам рекомендуется перед выдачей экспертного заключения дать его исследовательскую часть на анализ коллегам. Если смысл замечания или существенность нарушения с первого раза не понятны читателю, это является поводом задуматься о корректности использованных формулировок.

6.7. Выводы по результатам экспертизы

При формулировании выводов по результатам экспертизы необходимо помнить основную цель, для которой заказывается отчет об оценке – определение стоимости соответствующего объекта оценки. По этой причине в дополнение к формальным выводам о соответствии / несоответствии отчета об оценке требованиям ЗоОД рекомендуется указывать характер влияния выявленных нарушений на итоговую величину стоимости объекта оценки [17]:

- выявленные нарушения не оказывают никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки;
- характер выявленных нарушений не позволяет сделать вывод о достоверности или недостоверности итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке;
- выявленные нарушения привели к существенному занижению (завышению) итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

Указание характера влияния выявленных нарушений целесообразно, в том числе и с точки зрения защиты интересов добросовестного Оценщика (раздел 10.3), а также этики экспертизы (раздел 10.5). Например, одно дело, если заказчик оценки или представители следственных органов получают экспертное заключение, в котором указано, что отчет об оценке не соответствует требованиям ЗоОД без какой-либо конкретизации, и совсем другое – если дополнительно отмечено, что выявленные нарушения не оказывают никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки. Во втором случае отсутствуют основания для обвинения Оценщика в нанесении ущерба.

В практике экспертизы встречаются случаи фальсификации экспертных заключений. Одним из распространенных вариантов фальсификации является замена отдельных страниц экспертного заключения. Например, подпись Эксперта стоит на странице, содержащей обезличенный вывод о соответствии отчета об оценке требованиям ЗоОД, а идентификация отчета об оценке, объекта оценки и результатов оценки приведена на других страницах, на которых подпись Эксперта отсутствует. В таком случае возникает опасность подмены страниц экспертного заключения, на которых данная идентификация приведена.

Для предотвращения указанных выше действий рекомендуется, чтобы в итоговом выводе содержалась идентификация отчета об оценке, объекта оценки, даты оценки и итоговой величины стоимости объекта оценки, а сам вывод целиком размещался на странице (листе), скрепленной подписью Эксперта.

Пример формулировки вывода по результатам экспертизы на подтверждение стоимости:

*Отчет об оценке № _____ от _____ г. «_____» **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет». Итоговая величина _____ [вид] стоимости _____ [объект оценки] в размере _____ руб. с учетом НДС по состоянию на _____ [дата] **подтверждена**.*

7. СПЕЦИФИКА ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА

7.1. Описание объекта оценки

7.1.1. При оценке пакетов акций и долей участия по аналогии с международной практикой часто используется выражение «оценка бизнеса» (business valuation). Статьей 5 Закона об оценке установлено требование, что объект оценки должен быть объектом гражданского оборота, при этом такой объект как «бизнес» не содержится в законодательстве Российской Федерации, а значит, не может выступать в качестве объекта оценки. Стоит отметить, что в законодательстве используются сходные по смыслу понятия, например, в ст. 132 Гражданского Кодекса – «предприятие» и «действующий имущественный комплекс», которые далеко не тождественны пакетам акций и долям участия. Вместе с тем, учитывая употребимость выражения «оценка бизнеса», далее по тексту учебника оно используется со значением «оценка пакетов акций и долей участия».

7.1.2. Идентификация объекта оценки при оценке бизнеса состоит из двух модулей:

- идентификация пакета акций или доли участия как отражения имущественного интереса соответствующего субъекта (количество, категория (тип), номер и дата регистрации выпуска акций; размер оцениваемой доли). Если объектом оценки является одна акция в составе пакета акций, из отчета об оценке должен быть понятен размер данного пакета (например, 1 акция в составе 100% пакета акций);
- описание предприятия, чьи акции или доли участия в котором оцениваются.

Практическая значимость второго модуля может снижаться при оценке единичных акций и их миноритарных пакетов (долей участия), собственник которых обычно не имеет возможности влиять на управление предприятием, на распоряжение его имуществом.

7.1.3. Специфика идентификации (описания) бизнеса для целей оценки подробно раскрыта в [37]. В частности, в дополнение к общим аспектам экспертизы отчетов об оценке внимание следует обращать на следующее (разделы 7.1.4 – 7.1.7):

- состав активов и обязательств предприятия;

- планы и перспективы развития предприятия, в т.ч. соблюдение принципа НЭИ в отношении основных элементов (вопрос НЭИ применительно к оценке бизнеса рассмотрен в п. 7.1.5);
- учет избыточных, непрофильных активов и активов, не учтенных на балансе предприятия (в т.ч. учтенных на забалансовых счетах);
- результаты и тренды ретроспективной деятельности предприятия, а также их причины.

7.1.4. Информация о структуре и составе активов, обязательств предприятия, а также финансовых результатах его деятельности в отчете об оценке должна быть подтверждена в соответствии с требованиями ЗоОД. До 2013 года в качестве подобного подтверждения обычно использовалась бухгалтерская отчетность предприятия, которая по закону сдавалась в налоговую инспекцию по результатам каждого календарного квартала. Дата оценки в подавляющем числе случаев совпадала с датой, на которую составлена бухгалтерская отчетность.

С 2013 года налоговые агенты, составляющие отчетность по российской системе бухгалтерской отчетности (РСБУ), обязаны предоставлять отчетность (бухгалтерский баланс) один раз в год. В связи с этим резко увеличилось число ситуаций, в которых дата оценки и дата, на которую составлена последняя обязательная бухгалтерская отчетность, не совпадают. В подобных случаях структура и размер активов, а также обязательств предприятия могут быть подтверждены другими документами, например:

- промежуточной бухгалтерской отчетностью предприятия, составленной на дату оценки;
- справкой менеджмента предприятия, в которой описаны изменения финансовых показателей относительно данных бухгалтерской отчетности, составленной на ближайшую прошлую дату относительно даты оценки;
- управленческой отчетностью предприятия.

Достаточно часто причиной искажения итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке, является непонимание Оценщиком специфики оцениваемого предприятия. Естественно, что в таком случае приведенное в отчете об оценке описание объекта оценки будет искажено.

При экспертизе отчетов об оценке бизнеса для формирования объективного представления о характеристиках объекта оценки, помимо информации из отчета об оценке Эксперту рекомендуется использовать

данные из альтернативных открытых источников информации. Применительно к отчетам об оценке предприятий такими основными источниками информации являются:

- сайт оцениваемого предприятия и его контрагентов;
- новостные ленты информационных агентств;
- обзоры аналитических агентств;
- статистика торговых площадок (фондовых бирж);
- сайты органов государственной власти, курирующих соответствующие сферы деятельности.

Использование альтернативных источников позволит выполнить проверку представленной в отчете об оценке информации на предмет соответствия требованиям существенности, достаточности и достоверности, а также сделать объективное суждение о корректности выполненных Оценщиком прогнозов. Приведем несколько примеров.

Пример 1. Объект оценки – мажоритарный пакет акций предприятия, расположенного на территории города-миллионника. В отчете об оценке прогноз доходов в рамках доходного подхода к оценке выполняется по тренду на основе ретроспективной информации за последние три года. Анализ новостных лент показывает, что предприятие находится в предбанкротном состоянии и не занимается профильным видом деятельности. В последние годы выручка формируется за счет непрофильных видов деятельности, в основном – за счет сдачи части недвижимости в аренду. При этом стоимость недвижимости предприятия с учетом имеющихся обязательств в несколько раз превышает текущую стоимость денежных потоков, спрогнозированных Оценщиком от деятельности предприятия, существующей на дату оценки. В данном случае использование для прогнозирования доходов ретроспективной информации, основанной исключительно на профильной деятельности, является ошибочным.

Пример 2. Объект оценки – мажоритарный пакет акций предприятия, выпускающего радиоэлектронное оборудование. При реализации затратного подхода к оценке (единственного из использованных) Оценщик отмечает, что не проводит корректировку балансовой стоимости нематериальных активов по причине их «малой коммерческой привлекательности». Краткий анализ официального сайта предприятия, а также новостных лент показывает, что предприятие является единственным разработчиком и производителем уникальных радиоэлектронных систем, которые планируется поставлять за рубеж в рамках уже заключенного долгосрочного контракта. В подобной ситуации нематериальные активы представляют значительную полезность, поскольку будут формировать значительную часть

стоимости предприятия – их учет по балансовой стоимости приводит к занижению результатов оценки.

Пример 3. Объект оценки – мажоритарный пакет акций судостроительного предприятия. Для расчета мультипликаторов в рамках метода рынка капитала в сравнительном подходе к оценке Оценщик использует данные по предприятиям судостроительной отрасли с сопоставимым объемом выпуска судов в натуральном выражении. Анализ сайтов предприятий показывает, что они не сопоставимы, поскольку оцениваемое предприятие выпускает военные корабли (фрегаты и корветы со специфическими конструктивными решениями, материалами и оборудованием), а аналоги – суда гражданского назначения.

7.1.5. Планы и перспективы развития предприятия, в т.ч. соблюдение принципа наиболее эффективного использования (НЭИ) в отношении основных единиц, генерирующих доход (генерирующих единиц).

При экспертизе отчетов об оценке бизнеса повышается сложность проверки соблюдения принципа НЭИ, поскольку предприятия могут представлять собой сложную совокупность из имущественных комплексов, недвижимого и движимого имущества, нематериальных активов, а также финансовых вложений.

Обратим внимание, что в профессиональном оценочном сообществе идет дискуссия относительно корректности применения термина «НЭИ» при оценке стоимости пакетов акций и долей участия. В качестве аргумента о невозможности такого анализа отмечается, что при оценке стоимости подобных объектов оценки Оценщик не может в классическом виде выполнить все четыре итерации анализа НЭИ для генерирующих единиц (анализ физической возможности, законодательной разрешенности, экономической целесообразности и максимальной стоимости). В качестве альтернативы предлагается использовать понятие «планов и перспектив развития предприятия» и его составных частей, исходя из мотивации типичного рыночного субъекта, нацеленного на максимизацию своей выгоды. Видно, что за различной терминологией стоит единый методологический подход, по этой причине далее по тексту будет использоваться привычный термин «НЭИ».

Принцип НЭИ должен быть реализован в отношении всех существенных генерирующих единиц предприятия (рис. 31). Под генерирующей единицей понимается минимальный набор активов, генерирующий независимые от других активов денежные потоки от использования (например, производственная площадка, структурное подразделение, отдельное офисное здание). В качестве классического

примера можно привести предприятия, характеризующиеся низкими финансовыми показателями текущей деятельности, однако имеющие в собственности дорогую недвижимость. Например, научно-исследовательские институты с помещениями в центре Москвы.



Рис. 31. НЭИ генерирующих единиц

При проверке корректности определенного (подразумевающегося) в отчете об оценке варианта НЭИ Эксперту следует анализировать соотношение следующих величин (для всех активов целиком или активов в составе конкретной генерирующей единицы):

- 1) стоимость активов при их НЭИ;
- 2) текущая стоимость доходов от существующего использования активов.

Необходимо отметить, что данный анализ целесообразен только в случае, если покупатель оцениваемого пакета акций может оказать влияние на принимаемые решения, связанные с управлением предприятия.

В случае если стоимость из п. 1 больше величины из п. 2, необходимо рассматривать возможность изменения варианта текущего использования соответствующих активов, с учетом существующих законодательных ограничений и возможностей менеджмента. Например:

- наличие действующих долгосрочных контрактов на поставку продукции в рамках существующих производственных цепочек или наличие обязательств мобилизационного характера могут

препятствовать перепрофилированию неэффективно используемой недвижимости Предприятия;

- реализация планов по повышению эффективности использования имущества должна быть реально выполнимой силами менеджмента предприятия или менеджментом, доступным на рынке труда.

Эксперту следует критически относиться к описанным в отчете об оценке планам развития предприятия, в т.ч. предоставленным Оценщику менеджментом предприятия, если они значительно расходятся с перспективами его развития в соответствии с НЭИ.

7.1.6. Учет избыточных, непрофильных активов и активов, не учтенных на балансе предприятия (в т.ч. учтенных на забалансовых счетах).

Избыточные активы – предназначены для осуществления основной деятельности предприятия, однако на дату оценки по какой-либо причине не задействованы (например, по причине недозагрузки) или используются неэффективно (например, здание производственного назначения в центральной части города-миллионника).

Непрофильные активы – не предназначены для осуществления основной деятельности предприятия, не участвуют в генерации денежных потоков от основной деятельности.

Активы, не учтенные на балансе – не учтены на балансе предприятия (или учтены на забалансовых счетах), однако по факту принимают участие в формировании его стоимости. Наиболее часто подобными активами являются:

- договоры на право пользования (аренды) активами на условиях, значительно отличающихся от рыночных (например, долгосрочная аренда недвижимости по низким ставкам арендной платы без права арендодателя изменять ставку в одностороннем порядке; права пользования земельными участками на условиях аренды в городах-миллионниках);
- долгосрочные договоры, влияющие:
 - на выручку (поставка продукции, выполнение работ, оказание услуг);
 - на себестоимость (получение материалов, работ, услуг от поставщиков);
 - на конкурентоспособность предприятия (например, эксклюзивные права на поставку продукции).

- активы с нулевой остаточной стоимостью при том, что их рыночная стоимость может быть значительной (в ряде случаев бухгалтерия представляет расшифровку основных средств, содержащую информацию только по объектам с ненулевой остаточной стоимостью);
- право безвозмездного пользования активами аффилированных компаний (например, компании, являющейся учредителем оцениваемой компании);
- торговые марки, деловая репутация, ноу-хау.

Оценщику затруднительно получить информацию об указанных группах активов из стандартной первичной документации, используемой в процессе оценки (бухгалтерская отчетность, отчеты эмитента и пр.). Более того, при посещении предприятия и интервьюировании его сотрудников Оценщик также не всегда может выявить указанные активы, поскольку процесс их самостоятельного выявления и учета по своей сути больше соответствует следственным мероприятиям, а не оценочным услугам. Обычно единственным источником информации по указанным активам является менеджмент оцениваемого предприятия, у которого Оценщик запрашивает соответствующую информацию. В таком случае к отчету об оценке должен быть приложен документ, подписанный уполномоченным лицом менеджмента предприятия, в котором приведено описание данных активов *или прямо указано на их отсутствие*.

Заверенная в установленном порядке информация от менеджмента предприятия может быть поставлена под сомнение в том случае, если Эксперт имеет альтернативную информацию из открытых источников, характеризующихся достаточной степенью достоверности (например, электронные базы данных, доклады профильных министерств и ведомств, ведущие новостные и аналитические агентства – см. раздел 5.3).

7.1.7. Результаты и тренды ретроспективной деятельности предприятия, а также их причины.

Данные аспекты могут во многом определять перспективы развития предприятия, а значит – они должны быть описаны в отчете об оценке.

Из анализа финансового состояния должны быть понятны как те или иные соотношения статей активов, обязательств и их динамика, так и причины, приведшие к данным соотношениям и динамике. Например, одинаковый по абсолютной и относительной величине рост балансовой стоимости чистых активов требует различного отражения в расчетных моделях, если он обусловлен:

- увеличением запасов по причине снижения их ликвидности;
- капитальными вложениями в развитие производство.

В отношении финансово-хозяйственной деятельности предприятия из отчета об оценке должны быть проанализированы:

- структура и состав выручки и себестоимости;
- структура и состав всех «рабочих» статей в отчете о прибылях и убытках;
- основные источники формирования (виды деятельности);
- основные контрагенты;
- наличие нетиповых показателей, обусловленных, например, курсовыми разницеми, реализацией непрофильных активов;
- наличие долгосрочных контрактов и их влияние.

Должна раскрываться история предприятия в той части, в которой она объясняет существенное изменение значимых показателей для результатов деятельности предприятия. Рассмотрим два примера:

- в отчете об оценке указано, что предприятие было образовано за полгода до даты оценки. При этом прогнозируются темпы роста основной деятельности, значительно превышающие отраслевые темпы роста, указанные в разделе анализа рынка;
- все то же самое, что и в предыдущем примере, однако дополнительно указано, что предприятие образовано путем реорганизации одного из лидеров отрасли, в последние несколько лет демонстрировавшего более высокие темпы роста, чем отрасль в целом. Очевидно, что в этом примере профессиональная позиция Оценщика более обоснована.

Следует учитывать, что при неэффективности деятельности предприятия, сложившейся на дату оценки, результаты и тренды его ретроспективной деятельности, а также их причины могут не оказывать влияния на формирование его стоимости (см. п. 7.1.5 в части перспектив развития и учета НЭИ).

7.2. Затратный подход к оценке

7.2.1. При проверке корректности реализации затратного подхода к оценке бизнеса в дополнение к общим аспектам экспертизы отчетов об оценке внимание следует обращать на следующее (разделы 7.2.2 – 7.2.5):

- идентификацию наиболее дорогостоящих активов и обязательств;

- обобщение активов и обязательств в рамках одной статьи баланса;
- использование методов массовой (укрупненной) оценки для существенных по стоимости активов и обязательств;
- корректировку балансовой стоимости задолженности.

7.2.2. Идентификация наиболее дорогостоящих активов и обязательств.

При оценке предприятия с применением методов затратного подхода к оценке необходимо оценить большое количество активов и обязательств, в ряде случаев таких объектов может быть десятки и сотни тысяч. Для оценки несущественных по стоимости активов могут применяться методы укрупненной оценки. Данные методы, например, метод индексации балансовой стоимости или метод расчета стоимости однотипных объектов через усредненный показатель их удельной стоимости, характеризуются большей погрешностью расчета относительно индивидуальной оценки стоимости каждой инвентарной единицы.

При экспертизе следует обращать внимание на соблюдение Оценщиком принципа существенности (наличие основного актива или малой по количеству группы активов, определяющих основную часть стоимости всех активов – напоминает формулировку известного закона Парето). Расчет стоимости наиболее дорогостоящих активов и обязательств должен выполняться методами, характеризующимися большей точностью, чем расчет менее дорогостоящих элементов. Выявление наиболее дорогостоящих активов и обязательств может осуществляться на основе экспресс-анализа *совокупности* параметров, указанных в табл. 27.

Таблица 27.

Идентификация наиболее дорогостоящих активов и обязательств

Параметр	Комментарий
Балансовая стоимость	Обычно при прочих равных условиях (тип объекта, его хронологический возраст и пр.) объекты с большей балансовой стоимостью имеют и большую рыночную стоимость. Анализу подлежит как остаточная, так и первоначальная стоимость. Примечание: в ряде случаев объект с меньшей балансовой стоимостью может иметь большую рыночную стоимость (например, в связи с применением схем налоговой оптимизации; по причине отражения по величине фактических издержек на приобретение, которые не соответствовали рыночному уровню цен).
Год выпуска (год принятия к бухгалтерскому учету)	Стоимость подавляющего числа активов снижается по мере накопления ими различных видов износов и устареваний. При прочих равных условиях рыночная стоимость более нового актива будет выше стоимости более изношенного.

Параметр	Комментарий
Амортизационная группа (ставка амортизационных отчислений)	<p>Как правило, наиболее дорогостоящие активы имеют наименьшую ставку амортизационных отчислений (наибольший нормативный срок службы и номер амортизационной группы).</p> <p>Примечание: в зависимости от характеристик конкретных объектов (например, их технического состояния, срока фактической эксплуатации и хронологического возраста), соотношение рыночных стоимостей может существенно варьироваться.</p>
Название	<p>Для некоторых объектов возможно сделать вывод о соотношении рыночных стоимостей по результатам анализа их названия. Например, «здание заводоуправления», скорее всего, будет дороже «станка сверлильного».</p> <p>Примечание: названия объекта, по которому он отражается в бухгалтерском учете, даются сотрудниками бухгалтерии, которые не всегда преследуют цель однозначно идентифицировать объект в его названии. Например, затруднительно сделать вывод о существенности стоимости актива с наименованием «станок» или «производственная линия».</p>

Из данных таблицы видно, что анализ только одного параметра не способен привести к достоверным результатам, поскольку для каждого из них есть исключения – анализу подлежит именно *совокупность* параметров.

Для более полного обоснования позиции относительно существенности влияния стоимости конкретного актива (обязательства) на стоимость всего предприятия необходимо проводить более глубокий анализ в т.ч. основных ценообразующих параметров конкретного актива (обязательства).

7.2.3. Обобщения активов и обязательств в рамках одной статьи баланса.

Активы и обязательства, числящиеся по одной статье баланса, могут значительно отличаться по уровню своей полезности (стоимости). Приведем примеры:

- основные средства – могут состоять как из новых объектов недвижимости с большим оставшимся сроком службы, так и движимого имущества со значительной величиной физического износа;
- запасы – могут включать как высоколиквидные товары для продажи, так и невостребованные на рынке полуфабрикаты или объекты с превышенным сроком хранения;
- дебиторская задолженность – может состоять как из задолженности абсолютно надежных контрагентов, погашение которой ожидается в краткосрочной перспективе, так и из проблемных долгов, возврат которых маловероятен даже в долгосрочной перспективе.

Распространенным нарушением является необоснованное обобщение активов и обязательств в рамках одной статьи. Например, ошибочным является расчет всей массы дебиторской задолженности по единой модели (единый период оборачиваемости, одинаковая ставка дисконтирования) при том, что она включают существенно различающиеся элементы.

7.2.4. Использование методов укрупненной оценки для существенных по стоимости активов и обязательств.

В связи с наличием значительного числа активов и обязательств при оценке большинства предприятий используются методы укрупненной оценки. Исходя из принципа существенности, Оценщик самостоятельно принимает решение об уровне «огрубления» расчетных моделей, основываясь на следующих основных параметрах (см. раздел 4.3):

- уровне их существенности с позиции влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки;
- количестве учетных единиц активов или обязательств по конкретной статье бухгалтерского учета (например, в одном случае по статье «Основные средства» числится 15 позиций, а в другой – более 1 000 000 позиций).

В связи с несовпадением величины рыночной и балансовой стоимости активов и обязательств существенность их влияния на итоговую стоимость в большинстве случаев может быть определена только после экспресс-анализа величины их стоимости, например, на основе усредненных удельных показателей стоимости аналогичных объектов на рынке. Приведем несколько примеров.

Пример 1. Балансовая стоимость чистых активов ООО составляет 20 000 000 руб. На балансе числится однокомнатная квартира общей площадью 30 кв.м, расположенная в Центральном административном округе г. Москвы, по остаточной стоимости 400 000 руб. В соответствии с данными сайта apn.ru, средняя стоимость квартир в указанном районе составляет около 270 000 руб./кв.м – стоимость указанного актива в первом приближении может быть спрогнозирована на уровне «более 8 млн.руб.», что сопоставимо с балансовой стоимостью чистых активов всего предприятия. Расхождение между балансовой и рыночной стоимостью прочих активов/обязательств незначительно (кредиты выданы на рыночных условиях, вероятность погашения дебиторской задолженности в ближайший месяц после даты оценки максимальна и т.д.). Экспресс-анализ показал, что влияние стоимости принадлежащей предприятию квартиры на итоговую величину его стоимости

существенно – стоимость квартиры должна быть определена максимально точно с использованием методов индивидуальной оценки.

Пример 2. Балансовая стоимость чистых активов ООО составляет 20 000 000 руб. На балансе числится складское помещение общей площадью 30 кв.м, расположенное в г. Щелково Московской области, по остаточной стоимости 400 000 руб. Анализ предложений о продаже аналогичных объектов, размещенных в журнале «Недвижимость и цены» показал, что стоимость аналогичных помещений в первом приближении может быть спрогнозирована на уровне 10 000 – 15 000 руб./кв.м или 300 000 – 450 000 руб. за весь объект. Расхождение между балансовой и рыночной стоимостью прочих активов/обязательств незначительно (кредиты выданы на рыночных условиях, вероятность погашения дебиторской задолженности в ближайший месяц после даты оценки максимальна и т.д.) – вклад их рыночной стоимости в рыночную стоимость всего предприятия будет примерно соответствовать вкладу их балансовой стоимости в балансовую стоимость чистых активов. Следовательно:

- балансовая (остаточная) стоимость актива сопоставима с прогнозной величиной его рыночной стоимости;
- прогнозная величина рыночной стоимости актива не оказывает существенного влияния на итоговую величину стоимости предприятия.

В подобной ситуации будет оправдан отказ от детального расчета рыночной стоимости указанных складских помещений. Например, величина их рыночной стоимости может быть приравнена к балансовой стоимости.

Пример 3. Балансовая стоимость чистых активов ОАО составляет 250 000 000 руб. Основным видом деятельности предприятия является производство безалкогольных напитков. На балансе числятся исключительные права на товарный знак «Мишкины слезы» по остаточной стоимости 10 000 руб. Результаты анализа номенклатуры выпускаемой продукции и анализа рынка свидетельствуют, что ни оцениваемое предприятие, ни его конкуренты никогда не выпускали в продажу напитков с таким или аналогичным названием. Бизнес-план развития предприятия не содержит прогнозов использования указанного товарного знака. На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что нематериальный актив не представляет значительной коммерческой ценности – его влияние на итоговую величину стоимости оцениваемого предприятия незначительно. Стоимость прав на товарный знак можно не оценивать детально, а, например,

приравнять к балансовой стоимости или даже обнулить, если перспективы дальнейшего использования полностью отсутствуют.

Пример 4. Балансовая стоимость чистых активов ОАО составляет 250 000 000 руб. Основным видом деятельности предприятия является производство безалкогольных напитков. На балансе числятся исключительные права на торговую марку «Колокольчик» по остаточной стоимости 10 000 руб. Результаты анализа номенклатуры выпускаемой предприятием продукции показывает, что на напитки серии «Колокольчик» (в различной таре и с различными вкусовыми добавками) приходится до 40% выручки предприятия. Результаты анализа рынка свидетельствуют, что еще десятки фирм по всей стране выпускают аналогичный напиток с использованием указанного нематериального актива. Видно, что актив является коммерчески привлекательным и оказывает значительное влияние на формирование стоимости оцениваемого предприятия – его стоимость должна быть определена максимально точно.

7.2.5. Корректировка балансовой стоимости задолженности.

Распространено нарушение, при котором рыночная стоимость кредиторской задолженности, займов и кредитов Оценщиком принимается равной их балансовой стоимости без наличия на то оснований. По аналогии с дебиторской задолженностью, текущая стоимость кредиторской задолженности, а также займов и кредитов прежде всего зависит от предполагаемой даты их погашения и ставки дисконтирования (которая в т.ч. зависит от стоимости обслуживания). Если стоимость обслуживания задолженности существенно отличается от рыночного уровня, это должно найти отражение в отчете об оценке. Особое внимание следует уделять корректности учета беспроцентной задолженности, а также задолженности с длительным сроком погашения.

7.3. Сравнительный подход к оценке

7.3.1. В рамках сравнительного подхода оценка миноритарных пакетов акций может выполняться на основе котировок соответствующих акций на бирже. Данный метод в российской оценочной практике используется относительно редко, поскольку условием его применения является оборот акций на бирже, что относится к ограниченному числу «голубых фишек» и ряду других крупных компаний, привлекающих акционерный капитал на бирже. С позиции экспертизы отчетов об оценке данный метод не имеет каких-либо значительных особенностей.

7.3.2. В российской практике основная проблема при применении сравнительного подхода к оценке заключается в отсутствии (недоступности) достоверной информации о реальных условиях сделок с пакетами акций (долями участия) предприятий-аналогов (условия совершения сделки, дата совершения, цена сделки и пр.) и данных, характеризующих сами предприятия-аналоги (основные производственно-финансовые показатели деятельности, характеристики имущественного комплекса и пр.) [38]. Квалифицированные Оценщики при оценке подавляющего числа отечественных предприятий аргументированно отказываются от применения сравнительного подхода к оценке или применяют его индикативно.

Если сравнительный подход все же применен, то при проверке корректности его реализации в дополнение к общим аспектам экспертизы отчетов об оценке внимание следует обращать на следующее (разделы 7.3.3 – 7.3.6):

- выбор предприятий-аналогов;
- достаточность описания предприятий-аналогов;
- возможность использования величин «готовых мультипликаторов» из статистических баз данных;
- определение базы расчета мультипликатора.

7.3.3. Выбор предприятий-аналогов.

Аналоги должны быть максимально сопоставимы с оцениваемым предприятием по следующим основным критериям:

- отраслевая принадлежность;
- продуктовый ряд – ассортимент выпускаемой продукции/товаров и оказываемых услуг;
- размер – объем продаж в натуральном и стоимостном выражении; абсолютная величина доходов; наличие филиалов, представительств и дочерних предприятий; факторы эффективности «больших» предприятий (скидки на закупку больших партий сырья, более высокая цена на продукцию);
- география деятельности;
- финансовые характеристики деятельности и их динамика;
- производственные характеристики – загрузка производственных мощностей, проектная и фактическая мощность;
- имущественный комплекс;
- перспективы развития;
- дата определения цены аналога.

7.3.4. Достаточность описания предприятий-аналогов.

Распространенным нарушением является использование Оценщиком предприятий-аналогов, по которым отсутствует достаточная информация для сопоставления с оцениваемым. То есть, описаны не все существенные ценообразующие параметры предприятий-аналогов, например, это может относиться к описанию имущественного комплекса. Например, по причине недостатка информации в российской оценочной практике не применяются финансовые мультипликаторы, в которых в качестве базы использованы балансовые показатели (например, цена / балансовая стоимости чистых активов) – не понятно, как сравнивать предприятия, если не известно, во сколько раз рыночная стоимость соответствующего показателя отличается от балансовой.

7.3.5. Возможность использования величин «готовых мультипликаторов» из статистических баз данных.

Нарушением является использование мультипликаторов, определенных для несопоставимой ситуации. В учебной литературе часто советуют использовать «готовые мультипликаторы», размещенные, например, на сайте А. Дамодарана. Мультипликаторы из этого и аналогичных источников могут быть определены для рынка другой страны (региона), характеризующегося другим налоговым режимом, политическими рисками и рыночной конъюнктурой в целом.

7.3.6. Определение базы расчета мультипликатора как для оцениваемого предприятия, так и предприятий-аналогов.

Нарушением является, например, использование значения-экстремума (нехарактерного краткосрочного выброса, необоснованного фундаментальными причинами).

7.4. Доходный подход к оценке

7.4.1. При проверке корректности реализации доходного подхода к оценке бизнеса в дополнение к общим аспектам экспертизы отчетов об оценке внимание следует обращать на следующее (разделы 7.4.2 – 7.4.9):

- реалистичность прогноза деятельности в натуральном и денежном выражении;
- обеспеченность прогнозов развития предприятия адекватной величиной капитальных вложений;
- экстраполяция показателей с одного вида деятельности на другие;
- исключение нетипичных составляющих из результатов ретроспективной деятельности;

- обеспеченность адекватным уровнем менеджмента кардинальных и сложных изменений в деятельности;
- учет долгосрочных темпов роста денежного потока в постпрогнозном периоде;
- прогноз перехода на среднерыночные показатели деятельности, сильно отличающиеся от ретроспективных показателей конкретного предприятия;
- соотнесение вида денежного потока и модели учета обязательств предприятия.

7.4.2. Реалистичность прогноза деятельности в натуральном и/или денежном выражении.

Возможна ситуация, когда логически объяснимый прогноз показателей в денежном выражении приводит к противоречиям при переводе показателей в натуральный вид, или наоборот.

Соотношение прогноза деятельности в денежном выражении и прогноза роста экономики страны в целом, роста отрасли, роста предприятий-конкурентов должно быть объяснимым.

Прогноз деятельности в натуральном выражении не должен приводить к нереальным ситуациям, когда, например:

- объемы деятельности таковы, что рынок физически не в состоянии поглотить подобный объем товаров / работ / услуг;
- натуральные показатели меньше разумных величин (например, объем реализации в 0,35 единицы).

7.4.3. Обеспеченность прогнозов развития предприятия адекватной величиной капитальных вложений.

Например, двукратное увеличение объема производства предприятия, которое на дату оценки характеризуется 70%-ной загрузкой мощностей, должно быть обеспечено капитальными вложениями в расширение (модернизацию) производственных мощностей, которые осуществляются в течение соответствующего периода времени. Наоборот, снижение объемов производства на фоне значительных величин капитальных вложений (при условии одинакового ассортимента и прочих равных условиях) выглядит, как минимум, требующим внимания со стороны Эксперта.

7.4.4. Возможность экстраполяции показателей с одного вида деятельности на другие.

При оценке предприятий с диверсифицированной деятельностью нарушением является необоснованная экстраполяция темпов изменения

показателей по одному направлению деятельности на другое значимое направление.

7.4.5. Исключение несистемных составляющих из результатов ретроспективной деятельности.

При прогнозе развития на основе ретроспективных результатов деятельности нарушением является не очищение ретроспективных показателей от нетипичных (разовых) составляющих. В качестве таких составляющих могут выступать: курсовые разницы, разовые доходы/расходы, например, затраты на реорганизацию или перепрофилирование структурных единиц, доходы от продажи непрофильных активов.

7.4.6. Обеспеченность адекватным уровнем менеджмента кардинальных и сложных изменений в деятельности.

Сложные с позиции управления изменения требуют адекватного уровня управления предприятием.

Пример 1. Предприятие в течение долгого времени занимается разработкой и производством измерительной аппаратуры на устаревшей элементной базе для единственного покупателя, а показатели его деятельности сильно отличаются от среднерыночного уровня (доля заемного капитала, темпы роста и пр.). Оценщик прогнозирует, что с первого прогнозного периода предприятие меняет поставщиков и начинает реализовывать продукцию широкому кругу конечных покупателей, а показатели деятельности будут соответствовать среднерыночному уровню. Очевидно, что такие изменения потребуют значительных усилий со стороны менеджмента предприятия. При этом маловероятно, что существующий на дату оценки менеджмент предприятия сможет сделать это в указанные сроки без проведения обучения или повышения квалификации сотрудников. Более того, управленцы, которых можно нанять в краткосрочной перспективе, также вряд ли смогут обеспечить указанные трансформации. В противном случае на рынке фиксировался бы избыток управленцев высокой квалификации, чего не наблюдается.

Пример 2. Упрощение деятельности предприятия, например, до уровня сдачи в аренду принадлежащей ему ликвидной типичной недвижимости, скорее всего, не потребует значительных изменений в аппарате управления, поскольку соответствующие знания могут быть получены за короткое время, также возможно привлечение профессиональных управляющих недвижимостью.

7.4.7. Учет долгосрочных темпов роста денежного потока в постпрогнозном периоде.

Расчетные модели стоимости многих предприятий характеризуются высокой чувствительностью к изменению величины коэффициента капитализации для реверсии. Часто величина реверсии определяется по модели Гордона, которая учитывает величину долгосрочных темпов роста денежного потока в постпрогнозном периоде. Распространенной ошибкой является использование Оценщиком в качестве указанной величины темпа роста денежного потока в начале постпрогнозного периода (конце прогнозного). Подобный подход может приводить к завышению стоимости реверсии, поскольку в большинстве моделей закладывается постепенное снижение темпов роста потоков на длительных периодах прогнозирования (например, см. прогнозы социально-экономического развития России, размещаемые на сайте Минэкономразвития России). Соответственно, долгосрочные темпы роста, как правило, меньше темпов роста на рубеже прогнозного и постпрогнозного периодов.

7.4.8. Прогноз перехода на среднерыночные показатели деятельности, сильно отличающиеся от ретроспективных показателей конкретного предприятия.

Подобный переход должен быть возможен и целесообразен для оцениваемого предприятия с учетом специфики его деятельности (сложившиеся схемы взаимодействия с контрагентами, рыночная конъюнктура и пр.). Например, несколько последних лет предприятие работало с условно стабильной величиной собственного оборотного капитала (СОК), относительная величина которого ниже среднего уровня, отмеченного в некотором аналитическом исследовании. Оценщик прогнозирует переход на среднерыночную величину СОК, на основании чего делает существенную по величине корректировку на недостаток СОК на дату оценки. Здесь следует учитывать следующее:

- большинство статистических данных о действующих предприятиях характеризуются значительным разбросом (в качестве примера можно привести статистику А. Дамодарана о величине коэффициента бета, корреляция которой с рынком для некоторых отраслей лежит ниже отметки в 0,4). Таким образом, есть широкий диапазон параметров, внутри которого можно говорить о «соответствии предприятия рыночным показателям»;
- если величина СОК была условно постоянной на протяжении репрезентативного периода времени можно говорить о том, что она соответствует сложившемуся на предприятии составу

контрагентов, условиям (сроки, размер аванса и пр.) оплаты и др. параметрам деятельности, а значит – изменение величины СОК на среднерыночное значение должно найти отражение и в изменении других указанных параметров.

Аналогичная целесообразность и возможность должна соблюдаться и в отношении изменения других показателей, например:

- соотношения собственного и заемного капитала (например, с момента создания предприятия доля собственных средств была на уровне 70%, а в модель закладывается переход к 20%);
- размера долгосрочной задолженности (например, в ретроспективе предприятие обходилось собственными средствами, значительные инвестиции не прогнозируются, при этом Оценщик предполагает привлечение значительной суммы долгосрочных обязательств; либо наоборот – в деятельности предприятия постоянно нужен заемный капитал в большом объеме, а Оценщик не обращает на это внимание и учитывает только собственные средства).

7.4.9. Соотнесение вида денежного потока и модели учета долгосрочных обязательств предприятия.

При оценке бизнеса применяются денежные потоки на инвестированный и собственный капитал. Каждому из них соответствует своя модель учета долгосрочных обязательств предприятия, например, обычно:

- при моделировании потока от инвестированного капитала платежи по обслуживанию долгосрочной задолженности учитываются в ставке дисконтирования, определяемой по средневзвешенной стоимости капитала;
- при моделировании потока от собственного капитала расходы по обслуживанию долгосрочной задолженности учитываются на этапе формирования денежного потока.

Распространенным нарушением является несоответствие вида денежного потока и модели учета обязательств предприятия.

7.5. Прочие вопросы

7.5.1. При проверке корректности обоснования величины скидок / премий на контроль и ликвидность следует обращать внимание на корректность учета Оценщиком:

- структуры уставного капитала, в т.ч. в части наличия привилегированных акций;
- размера оцениваемого пакета акций / доли участия;
- аффилированности акционеров / учредителей;
- ретроспективных результатов голосования (наличие противостояния между группами акционеров или учредителей).

7.5.2. В табл. 28 представлено сводное описание инструментов искажения стоимости, которые могут встречаться в отчетах об оценке пакетов акций и долей участия *дополнительно к инструментам*, описанным в разделе 3.4.

Таблица 28.

Специфические инструменты искажения стоимости

Раздел отчета	Инструменты искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
Описание объекта оценки	1. Некорректная идентификация объекта оценки (раздел 7.1), в т.ч. отсутствие информации: <ul style="list-style-type: none"> • о размере пакета, в составе которого оценивается одна акция; • о структуре капитала. 2. Неучет перспектив развития генерирующих единиц (НЭИ, см. п. 7.1.5). 3. Неучет части существенных по стоимости активов или обязательств предприятия (например, избыточные и непрофильные активы, активы, не учтенные на балансе).
Допущения и ограничения	4. Оценка на основе бухгалтерской отчетности, дата которой не совпадает с датой оценки, с необоснованным предположением о постоянстве структуры и размера статей актива/пассива на обе указанные даты.
Анализ рынка	5. Отсутствие анализа рынка акций оцениваемого предприятия или предприятий-аналогов (конкурентов). 6. Отсутствие анализа всех существенных сегментов рынка, на котором осуществляет свою деятельность оцениваемое предприятие, при этом все прогнозы выполнены на основе одного из второстепенных сегментов.
Затратный подход к оценке	7. Отсутствие корректировки балансовой стоимости активов (обязательств), балансовая стоимость которых незначительна в общей валюте баланса, однако рыночная стоимость существенна (раздел 7.2). 8. Использование методов массовой (укрупненной) оценки, характеризующихся высокой погрешностью расчетов, для существенных по стоимости активов (обязательств). 9. Неучет внешнего износа имущественного комплекса, обусловленного законодательными или рыночными ограничениями деятельности предприятия в целом. 10. Приравнивание рыночной и балансовой стоимости задолженности без наличия на то оснований.
Сравнительный подход к оценке	11. Использование несопоставимых предприятий-аналогов. 12. Недостаточное описание предприятий-аналогов, не позволяющее выявить и скорректировать различия между оцениваемым

Раздел отчета	Инструменты искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
	<p>предприятием и аналогами.</p> <p>13. Использование «готовых мультипликаторов», определенных для несопоставимой ситуации.</p> <p>14. Некорректное определение для оцениваемого предприятия базы расчета по мультипликатору.</p>
Доходный подход к оценке	<p>15. Необеспеченность прогнозных темпов роста объемов производства (оказания услуг) адекватной величиной капитальных вложений (раздел 7.4).</p> <p>16. Нереальность прогнозов в натуральном и/или денежном выражении.</p> <p>17. Необоснованная интерполяция темпов роста показателей по одному из направлений деятельности на другие.</p> <p>18. Учет нетипичных (разовых) показателей при прогнозе денежных потоков.</p> <p>19. Некорректный учет итоговых корректировок (избыточные и непрофильные активы, чистый долг, избыток/недостаток собственного капитала, разница в отложенных налоговых активах и отложенных налоговых обязательствах).</p> <p>20. Некорректное определение долгосрочного темпа роста денежного потока в модели Гордона.</p> <p>21. Переход на среднерыночные показатели деятельности, сильно отличающиеся от ретроспективных показателей конкретного предприятия без соответствующего анализа и обоснования.</p> <p>22. Несоответствие вида денежного потока и модели учета обязательств предприятия</p>
Согласование результатов	<p>23. Несопоставимость результатов, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> • результат затратного подхода не учитывает стоимость ряда нематериальных активов (клиентская база, лицензии и пр.); • результаты расчета по различным подходам соответствуют различному варианту использования объекта оценки или его составных частей (например, в доходном подходе моделируются доходы от текущей деятельности предприятия, а в затратном подходе при определении стоимости недвижимости моделируется ее наиболее вероятное использование типичным рыночным субъектом).
Скидки и премии	<p>24. Неучет структуры уставного капитала.</p> <p>25. Неучет размера оцениваемого пакета акций / доли участия.</p> <p>26. Неучет аффилированности акционеров (учредителей).</p> <p>27. Неучет ретроспективных результатов голосования.</p>

7.5.3. В оценочной практике распространено привлечение к оценке бизнеса нескольких Оценщиков различной специализации: например, одни из них оценивают основные средства в составе активов, а другие – составляют финансовую модель в рамках доходного подхода к оценке и формируют остальные разделы отчета об оценке. Аналогично, при экспертизе отчетов об оценке целесообразно привлечение Экспертов различной специализации.

7.5.4. В сентябре 2015 года вступил в силу Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)» [13], содержащий много проблемных положений. Перечислим некоторые из них.

Во-первых, вызывает вопросы область применения ФСО №8 – в п. 1 указано, что он распространяется на оценку «акций», которые сами по себе являются финансовым инструментом (ценной бумагой) и могут быть оценены в отрыве от деятельности соответствующего предприятия, например, по биржевым котировкам. При этом п. 5 – 7 стандарта даже при оценке одной котируемой на рынке акции в отчете об оценке необходимо приводить развернутую информацию о самом предприятии, в т.ч.:

- «о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес»;
- «финансовую информацию, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период»;
- «информацию о структуре уставного (складочного) капитала».

В большинстве случаев при оценке единичных котируемых акций указанная информация не является существенной и не будет использоваться при определении стоимости.

Во-вторых, в пп. «б» п. 5 ФСО № 8 указано, что «Оценка имущественного комплекса или его части осуществляется исходя из предпосылки сохранения деятельности организации». Как данное положение соотносится с описанным выше фундаментальным принципом НЭИ? Например, объектом оценки является 100% пакет акций убыточного научно-исследовательского института, имеющего в собственности здания в центральной части города-миллионника. Дословное следование данному пункту способно привести к значительному занижению итоговой величины стоимости, поскольку стоимость имущественного комплекса будет определена, исходя из текущей научно-исследовательской деятельности, финансовый результат которой не сопоставим с рыночной стоимостью недвижимости предприятия.

Дополнительную проблему привносит п. 11 стандарта, в котором прямо указано, что «Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации,

ведущей бизнес». В описанном выше примере может оказаться, что денежный поток от текущей деятельности научно-исследовательского института может быть достоверно определен – это является основанием отказа от применения затратного подхода к оценке?

В-третьих, дословная трактовка пп. «в» п. 10.1 стандарта в сравнительном подходе к оценке позволяет проводить расчеты только исходя из стоимости «100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала», что делает невозможным использования ряда общепринятых расчетных моделей.

С выходом данного стандарта проводить экспертизу отчетов об оценке пакетов акций и долей участия, а также отстаивать корректность результатов экспертизы стало значительно сложнее, поскольку формальные положения документа расходятся со сложившимися правилами делового оборота и здравым смыслом.

8. СПЕЦИФИКА ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

8.1. Краткая характеристика процесса государственной кадастровой оценки

Несмотря на кажущуюся схожесть, процесс государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) имеет значительные отличия от индивидуальной рыночной оценки. В данном разделе приведена краткая характеристика процесса ГКО в минимальном объеме, достаточном для перехода к практическим вопросам экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости. Подробное описание процесса ГКО содержится в профильных научных и учебно-методических работах (например, [41]).

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости проводится на территории каждого субъекта РФ отдельно по видам объектов:

- земельные участки (по категориям земель);
- объекты капитального строительства (здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства).

В настоящее время Минэкономразвития России подготовило проект Федерального закона «О государственной кадастровой оценке». Данный законопроект необоснованно предлагает ввести кардинальные изменения в систему ГКО, реализация которых приведет к снижению качества результатов ГКО, увеличению количества конфликтных ситуаций, связанных с налогообложением недвижимости, а также общему росту социальной напряженности. Например, документ не предусматривает экспертизу отчетов об определении кадастровой стоимости.

Инициатива Минэкономразвития России встретила резко негативное отношение профессионального оценочного и предпринимательского сообществ, в т.ч. авторов Учебника, что нашло отражение в множестве отзывов и экспертных мнений на законопроект.

По этой причине в табл. 29 на примере земель населенных пунктов кратко описывается процесс ГКО в его существующем виде, а общий акцент главы делается на методическую часть, которая сохранит актуальность вне зависимости от изменений законодательства (например, контроль качества внутри организации-исполнителя работ по ГКО, проверка результатов ГКО заказчиком).

Таблица 29.

Процесс государственной кадастровой оценки

№ п/п	Этап	Описание
1	Принятие решения о проведении ГКО	Принимает исполнительный орган государственной власти субъекта РФ (в отдельных случаях – орган местного самоуправления; далее – Заказчик) не реже, чем один раз в пять лет с даты проведения последней ГКО.
2	Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих ГКО	Осуществляется Росреестром и его территориальными органами по запросу Заказчика работ (см. ст. 24.13 Закона об оценке и [19]). Типичный перечень содержит информацию о десятках-сотнях тысяч, а в ряде случаев – о миллионах объектов оценки.
3	Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости	Отбор проводится по схеме конкурса или аукциона. К сожалению, основным критерием выбора победителя является цена: чем она меньше, тем выше вероятность получить заказ. С отобранным Исполнителем работ заключается Договор (Государственный контракт) на выполнение работ по ГКО, приложением к которому является Техническое задание на оценку.
4	Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости	Требования к процессу определения кадастровой стоимости и к отчету об определении кадастровой стоимости помимо Закона об оценке устанавливаются в ФСО №4 [10], а также в целой совокупности приказов МЭР, например, [21]. Особенностями оценки кадастровой стоимости являются: <ul style="list-style-type: none"> • большие выборки объектов оценки и рыночных данных; • использование относительно сложного математического аппарата, основанного на корреляционно-регрессионном анализе; • использование специального программного обеспечения; • использование графических ценообразующих параметров (например, «удаление от центра города», которое определяется по карте).
5	Публикация проекта отчета об определении кадастровой стоимости для публичного обсуждения	В соответствии со ст. 24.15 Закона об оценке проект отчета об определении кадастровой стоимости размещается Заказчиком работ на своем сайте с указанием адресов, на которые направляются замечания, представленные к проекту отчета об определении кадастровой стоимости. Замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости могут подаваться любыми заинтересованными лицами в соответствии с установленными требованиями в течение 20 рабочих дней с даты размещения проекта отчета. По истечении установленных сроков Исполнитель работ составляет отчет об определении кадастровой стоимости, включающий в себя справку, содержащую информацию о всех представленных к такому проекту отчета замечаниях, как учтенных, так и неучтенных, с их соответствующим обоснованием или об отсутствии замечаний к проекту отчета об определении кадастровой стоимости.
6	Экспертиза отчета об определении	Срок проведения – в течение 45 рабочих дней с даты представления отчета (ст. 24.16 Закона об оценке). Объектом экспертизы является отчет об определении кадастровой

№ п/п	Этап	Описание
	кадастровой стоимости	стоимости, при этом его частью являются отчеты об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, для которых кадастровая стоимость определялась индивидуально, а не методами массовой оценки. Количество рыночных отчетов в составе кадастрового может значительно варьироваться: от нуля до нескольких десятков.
7	Утверждение результатов определения кадастровой стоимости	<p>Осуществляется Заказчиком работ по ГКО. Он же обеспечивает опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости.</p> <p>Внесенные в государственный кадастр недвижимости результаты кадастровой оценки земельных участков формируют налоговую базу по земельному налогу с 1 января года, следующего за годом их утверждения, при условии опубликования результатов кадастровой оценки не менее чем за месяц до начала налогового периода (ст. 5 Налогового Кодекса РФ). Данная налоговая база ложится в основу планирования бюджетов разных уровней.</p>
8	Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости	<p>По определению, методы массовой оценки, лежащие в основе ГКО, характеризуются большей погрешностью, чем методы индивидуальной оценки. Следствием этого является тот факт, что результаты ГКО по отдельным объектам оценки могут быть существенно искажены – отличаться от рыночного уровня цен как в сторону занижения, так и в сторону завышения. Например, по данным Росреестра в 2014 году в кадастре содержалась информация о более чем 52 000 000 земельных участков, при этом споры о величине кадастровой стоимости возникали в отношении менее 0,5 % из них.</p> <p>Искажение кадастровой стоимости в любую из сторон имеет негативные последствия:</p> <ul style="list-style-type: none"> • заниженная величина кадастровой стоимости уменьшает величину налоговых поступлений, что затрудняет реализацию различных социальных программ (здравоохранение, образование, развитие инфраструктуры и пр.); • завышенная величина кадастровой стоимости повышает налоговую нагрузку на граждан и предприятия, делая последних менее конкурентоспособными. <p>Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной Росреестром на территории соответствующего субъекта РФ. Фактически процедура оспаривания заключается в проведении индивидуальной оценки объекта с целью определения его рыночной стоимости.</p> <p>Обратим внимание, что успешное оспаривание кадастровой стоимости в сторону снижения затрудняет выполнение утвержденных бюджетов (см. п. 7), поэтому встречает жесткое противодействие со стороны органов власти [36].</p>

8.2. Причины низкого качества результатов кадастровой оценки

Исследования процесса ГКО выявили следующие основные причины низкого качества результатов кадастровой оценки:

1. Низкий профессионализм Оценщиков. Как было отмечено выше, процесс ГКО имеет значительные отличия от индивидуальной оценки. На рынке достаточно мало Оценщиков, имеющих необходимые знания, умения и опыт проведения кадастровой оценки. При этом многие коллеги берутся за кадастровую оценку, рассчитывая получить необходимую квалификацию в процессе работ. Помимо очевидных искажений результатов определения кадастровой стоимости, о которых речь пойдет далее, приведем еще два примера низкого профессионализма: некорректное определение трудоемкости и неучет изменений нормативно-правовой базы.

1.1. Некорректное определение трудоемкости. На этапе подготовки заявки на участие в конкурсе на проведение работ по кадастровой оценке Оценщик не всегда может объективно оценить трудоемкость предстоящих работ и собственные возможности. Под возможностями понимается совокупность профессионального уровня и опыта сотрудников, количество сотрудников (кадастровую оценку может осуществить только слаженная команда профессионалов); наличие (возможность получения) необходимой рыночной информации; наличие необходимого специализированного программного обеспечения [103]. Отметим, что аналогичная проблема относится и к другим участникам процесса ГКО, например, к представителям муниципалитета в части проверки и уточнения данных из исходного перечня объектов.

1.2. Полный или частичный неучет изменений нормативно-правовой базы. Например, в конце 2011 года приказом МЭР [21] были установлены дополнительные требования к отчету об определении кадастровой стоимости, которые стали известны отдельным участникам процесса ГКО с запозданием на год-два (!).

2. Некачественная информация по объектам оценки в исходном перечне. Практика проведения работ по кадастровой оценке показывает, что общее количество объектов оценки, для которых необходимо собирать (уточнять) недостающую (противоречивую) информацию весьма существенно, например:

- в 2012 году в Московской области 74 тысячи земельных участков населенных пунктов нуждались в уточнении вида разрешенного использования;
- в Тамбовской области до 70 тысяч объектов оценки требовали уточнения их местоположения (адреса), в т.ч. соответствия

описания адреса закону(ам) об административно-территориальном делении территории.

В процентном отношении к общему количеству объектов оценки приведенные цифры не выглядят впечатляющими (обычно не более 10%, реже до 20%), но абсолютные значения красноречиво говорят о масштабах работ.

Перечень формируется на основе данных, содержащихся в государственном кадастре недвижимости. Список параметров объекта недвижимости, которые в обязательном порядке должны быть отражены в кадастре, установлен соответствующим приказом Минэкономразвития России [19]. При этом данный документ не учитывает специфику ряда достаточно распространенных видов объектов оценки. Например, для протяженных (линейных) объектов указание протяженности не является обязательным, а значит, часто отсутствует. А как можно оценить трубопровод, не зная его протяженности?

По закону, Оценщик обязан оценить все объекты оценки, переданные ему в виде исходного перечня, даже в том случае, если по ним нет информации. Таким образом, Оценщик изначально поставлен в условия, когда выполнить работу качественно не представляется возможным.

В ряде случаев Заказчик или другие заинтересованные органы государственной власти (например, муниципалитеты) оказываются способными уточнить информацию по отдельным проблемным объектам, однако этот, на первый взгляд, положительный исход может осложнить выполнение работ Оценщиком. Если уточненная информация поступает на поздних этапах, когда расчетные модели уже сформированы, это приводит к необходимости перестроения моделей и повторного проведения расчетов, которые могут выполняться несколько суток даже на современных многопроцессорных вычислительных системах.

3. Сжатые сроки.

Пунктом 23 ФСО № 4 установлено, что «отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки». Из этого периода месяц отводится на проведение экспертизы (статьей 24.16 Закона об оценке). На практике оставшийся период времени включает не только проведение работ по оценке, но и формирование/уточнение перечня объектов оценки, согласование результатов расчетов с Заказчиком работ. При этом, например, уточнение перечня объектов оценки на поздних стадиях может приводить к необходимости изменения группировки, корректировки расчетных моделей, повторного проведения расчетов.

Аналогичная проблема относится к сложившимся схемам взаимодействия Оценщика со служащими государственных и муниципальных органов власти. Например, Оценщик отправил куратору со стороны Заказчика запрос на уточнение информации по группе объектов оценки с просьбой предоставить информацию в недельный срок. Однако из-за внутренних регламентов, высокой загрузки сотрудников муниципалитетов и бюрократической волокиты запрос попадает конечному исполнителю со значительной задержкой.

4. Недостаток рыночных данных. Основная часть работ по кадастровой оценке проводится с применением методов массовой оценки, включающих построение эконометрических моделей, базирующихся на больших выборках рыночных данных. Размер выборки рыночных данных оказывает прямое влияние на качество моделей и корректность итогового результата. Для построения моделей обычно собирается информация по тысячам объектов-аналогов, несколько сотен из которых после предварительного отсева отбираются Оценщиком для построения расчетных моделей.

Недостаточная прозрачность и развитость российского рынка недвижимости (особенно за пределами городов-миллионников и основных экономически развитых субъектов) значительно осложняет сбор рыночной информации по объектам-аналогам.

5. Сложность проверки отчетов об определении кадастровой стоимости. Данные отчеты имеют значительные отличия от «индивидуальных» отчетов об оценке – для их экспертизы (проверки) требуются специально подготовленные Эксперты. Как выполнить проверку результатов оценки на соответствие рыночным данным, если объектов оценки может быть десятки, сотни тысяч или даже несколько миллионов?

Ситуация усугубляется отсутствием полноценной методики проверки отчетов об определении кадастровой стоимости. В результате проверяющие, в том числе Эксперты некоторых СРОО, ограничиваются исключительно проверкой на соответствие отчета формальным требованиям ЗоОД, без анализа достоверности итоговой величины кадастровой стоимости.

6. Общее несовершенство законодательства Российской Федерации, регулирующего проведение ГКО, и его частое изменение. Одни аспекты не урегулированы вообще, другие регулируются избыточно, присутствуют множественные противоречия между различными документами.

Участники процесса ГКО оказываются не в состоянии адекватно реагировать на изменения нормативно-правовой базы – появляются странные, на первый взгляд, казусы и несоответствия. Приведем пример:

- методики проведения кадастровой оценки в ряде случаев устанавливают в качестве даты формирования перечня объектов оценки «1 января года проведения работ» (п.п. 2.1.1 [25] и ряд других методик дату не определяют);
- а согласно ФСО №4 дата оценки – дата формирования перечня объектов оценки (аналогично и в приказе Минэкономразвития [19]).

Таким образом, дата «1 января года проведения работ» как дата, на которую проводится государственная кадастровая оценка, указана только в методических указаниях по ГКО для отдельных видов объектов недвижимости, и, как следствие, может быть определена Заказчиком работ в момент подготовки запроса на формирование перечня объектов оценки. В то же время, с учетом положений налогового законодательства (в настоящий момент только в части земельного налога) налоговая база определяется как кадастровая стоимость объекта «на 1 января года, являющегося налоговым периодом» (ст. 391 Налогового Кодекса РФ).

Отметим, что в настоящее время Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития России рекомендовал к практической апробации Методические указания по кадастровой оценке, которые призваны снять ряд описанных проблем.

8.3. Стадийная схема работ по экспертизе

Специфика процесса ГКО требует соответствующей схемы организации работ по экспертизе. Де-факто Оценщик не имеет возможности устранить существенные замечания Эксперта на уже готовый отчет об определении кадастровой стоимости в связи с отсутствием времени. Например, только процесс перерасчета стоимости миллиона объектов по уже сформированным моделям может занимать несколько дней на мощных вычислительных комплексах. Если же замечания относятся к группировке объектов оценки, выбору ценообразующих факторов или к использованным рыночным данным, их устранение будет связано с переделкой большей части ранее выполненных работ.

По этой причине экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости проводится стадийно. Эксперты СРОО сопровождают весь процесс определения кадастровой стоимости, консультируют Оценщика, представителей Заказчика и других участников проекта, участвуют в межведомственных совещаниях и формируют предложения по оптимальному решению возникающих методических задач.

Опыт авторов по сопровождению более 60 проектов по ГКО в различных регионах России с 2001 по 2015 год показал, что в качестве основных этапов процесса экспертизы можно выделить проверку следующих промежуточных результатов работ и фрагментов отчета об определении кадастровой стоимости.

1. Группировка объектов оценки. В связи с большим числом объектов оценки процесс группировки в основном проходит в автоматическом режиме. Из-за различий в наименованиях объектов оценки в кадастре, по причине использования сокращений в названиях и наличия опечаток объекты оценки с одинаковым функциональным назначением могут быть ошибочно отнесены к различным группам. Например, автоматическая группировка может разделить объекты «АЗС» и «автозаправочная станция».

2. Дозапросы информации у заказчика работ по ГКО – проверяется своевременность, существенность, полнота, реальность получения запрашиваемой информации.

3. Результаты анализа рынка и выбор объектов-аналогов – в т.ч. проверяется корректность верификации рыночных данных, например, алгоритмы отсева недостоверной ценовой информации из базы данных Росреестра.

4. Выбор ЦОП для последующего использования в моделях, результаты сбора сведений о значениях ЦОП.

5. Выбор методов расчета для различных групп объектов оценки – моделирование, оценка через эталонные объекты, индивидуальная рыночная оценка.

6. Модели расчета – см. раздел 8.4.3.

7. Выбор эталонных объектов (если такие объекты требуются).

8. Корректность оценки эталонных объектов, корректность индивидуальной рыночной оценки (если расчет производится через эталонные объекты).

9. Итоговые результаты определения кадастровой стоимости – см. раздел 8.4.1.

10. Анализ ответов на замечания, поступившие на проект отчета об определении кадастровой стоимости в т.ч. от представителей Заказчика и в ходе процедуры его публичного обсуждения.

11. Итоговая проверка готового отчета об определении кадастровой стоимости, в том числе на предмет соответствия формальным требованиям ЗоОД (см. раздел 8.4.6).

8.4. Практические вопросы экспертизы

8.4.1. Проверка результатов расчетов на соответствие рыночным данным. В большинстве случаев количество объектов оценки таково, что при проверке отчета об определении кадастровой стоимости физически невозможно проверить результаты расчета по каждому объекту оценки – выполняется укрупненная проверка результатов, включающая несколько этапов.

8.4.1.1. Проверка среднего уровня определенной в отчете удельной величины кадастровой стоимости на соответствие среднему уровню рыночных цен (по группам объектов). Более объективную картину позволяет получить анализ средневзвешенной по площади величины (например, если в составе объектов оценки имеется явное преобладание объектов определенной площади). Для повышения точности проверки целесообразно выполнить группировку результатов оценки и рыночных данных:

- по вариантам разрешенного использования;
- по месту расположения (например, по районам области и крупным населенным пунктам);
- по площади (например: до 1 га, 1 – 10 га, свыше 10 га);
- по прочим особенностям (например, земельные участки под линейными объектами).

8.4.1.2. Анализ экстремумов (min, max) удельных показателей кадастровой стоимости – их значение должно быть логически объяснимо (например, у соответствующих земельных участков значения ЦОП хуже, чем у большинства объектов-аналогов, присутствующих на рынке).

8.4.1.3. Анализ объектов оценки, по которым получена наибольшая величина кадастровой стоимости (не удельная, а именно за весь объект – рис. 32). На них следует обращать наиболее пристальное внимание по следующим причинам:

- большая величина кадастровой стоимости означает большую абсолютную величину земельного налога и арендных платежей (при наличии таковых);
- по данным земельным участкам вероятность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости наиболее высока;

- результаты успешного оспаривания кадастровой стоимости по данным объектам будут наиболее болезненно восприняты органами государственной власти из-за абсолютной величины снижения налоговых поступлений.

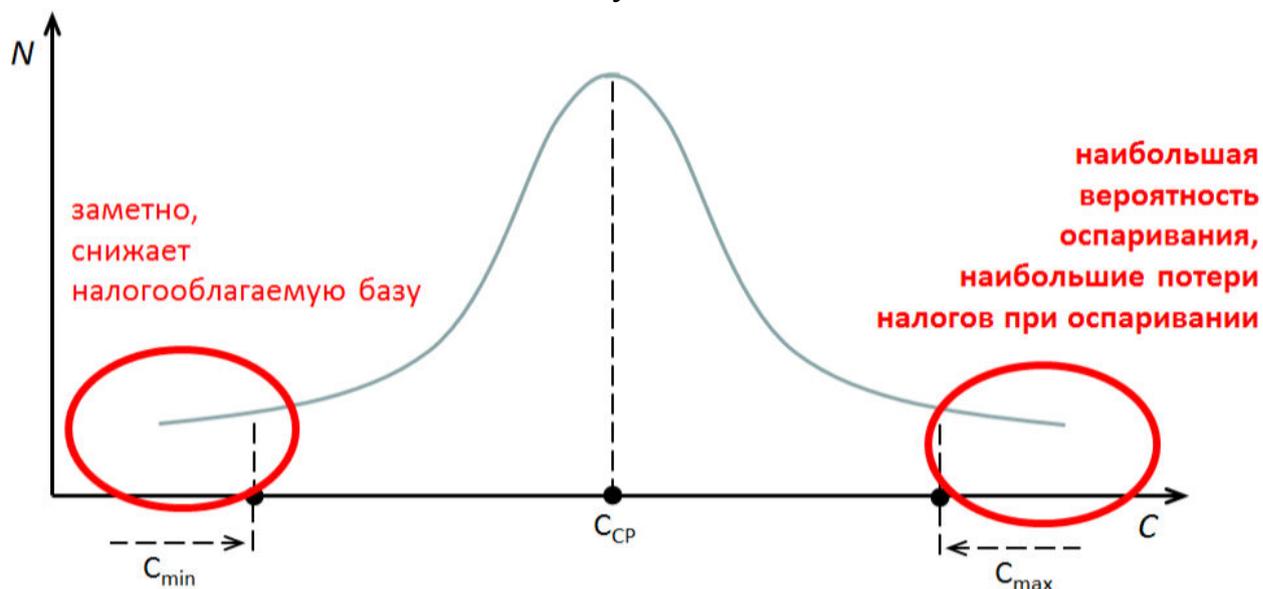


Рис. 32. Последствия искажения кадастровой стоимости

8.4.1.4. Анализ соотношения результатов расчета удельной кадастровой стоимости по участкам с различным функциональным назначением. Например, обычно наблюдается следующее соотношение ($C_{уд}$ – удельная стоимость):

- $C_{уд}$ земельных участков с/х назначения $<$ $C_{уд}$ земельных участков промышленного назначения;
- $C_{уд}$ земельных участков промышленного назначения $<$ $C_{уд}$ земельных участков, предназначенных для многоэтажного жилищного строительства.

Пример реального нарушения второго из указанных соотношений описан в [36].

8.4.2. Анализ изменения средних показателей кадастровой стоимости относительно результатов предыдущей кадастровой оценки:

- анализ относительного изменения средних показателей на предмет соотнесения с динамикой рынка;
- отличающиеся от среднего уровня изменения по отдельным группам объектов оценки должно быть объяснимо. Например, изменением методики расчета (в предыдущем туре была использована другая, законодательно закрепленная на тот момент методика) или переводом значительной части земель

конкретного муниципального образования в другую категорию (разрешенное использование).

На этапах 8.4.1 и 8.4.2 целесообразно использовать аналитические таблицы, пример которой приведен в табл. 30.

Таблица 30.

Пример формы табличного представления результатов оценки

Подгруппа	УПКС по результатам вашей оценки, руб./кв.м			УПКС по результатам предыдущей оценки, руб./кв.м			изменение, раз
	мин.	среднее	макс.	мин.	среднее	макс.	
1							
2							

– // –

n – 1							
n							
В среднем по всем объектам оценки							

8.4.3. Проверка расчетных моделей

8.3.3.1. При кадастровой оценке используются те же эконометрические модели, которые могут применяться и в «индивидуальных» отчетах об оценке рыночной стоимости. Таким образом, может быть использован общий алгоритм, описанный в разделе 5.6. На практике имеется ряд отличий:

- расчетные модели при кадастровой оценке сложнее за счет использования:
 - большего числа факторов на этапе построения модели;
 - картографических факторов, требующих оцифровки;
 - большего числа объектов оценки и объектов-аналогов;
 - более развитого математического аппарата (например, повсеместно используются нелинейные многофакторные модели регрессии);
- расчеты производятся с применением специализированного программного обеспечения – без аналогичного программного обеспечения проводить проверку моделей крайне затруднительно (невозможно).

8.4.3.2. В ходе проверки модели Эксперту следует убедиться, что в ней учтены все существенные ЦОП, по которым есть информация для большинства объектов оценки. Конкретный набор ЦОП определяется типом объекта оценки и рыночной конъюнктурой.

При кадастровой оценке земельных участков, расположенных как в городских (ГНП), так и сельских (СНП) населенных пунктах, учитываются следующие группы параметров:

- физические характеристики (прежде всего – площадь земельного участка);
- социально-экономические характеристики (например, численность населения в населенном пункте, численность населения в муниципальном районе, городском округе, среднемесячная заработная плата);
- характеристики, описывающие местоположение населенного пункта внутри субъекта РФ (например: расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ, расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа);
- характеристики, описывающие наличие центральных коммуникаций (например: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация и др.);
- параметры, оказывающие влияние на стоимость объектов в конкретном регионе (например, «Расстояние до морского побережья», «Расстояние до МКАД»);
- функциональное назначение земельного участка (характеристику включают при группировке объектов оценки по виду разрешенного использования).

Для ГНП обычно дополнительно учитываются характеристики месторасположения внутри населенного пункта (для СНП это, как правило, невозможно в связи отсутствием графической информации и рыночных данных). Такими характеристиками могут быть:

- расстояние от объекта до исторического или административного центра населенного пункта;
- расстояние до ближайших ж/д вокзала и/или остановки общественного транспорта;
- близость к водным и другим объектам, оказывающим влияние на коммерческую привлекательность участков.

При кадастровой оценке объектов капитального строительства (ОКСов), помимо перечисленных выше параметров, важны физические характеристики, прежде всего:

- площадь;
- протяженность (для линейных сооружений);

- техническое состояние (год постройки);
- этаж;
- этажность здания, в котором расположено оцениваемое помещение;
- материал стен и др.

Для сооружений могут использоваться дополнительные физические характеристики, например, для трубопроводов – диаметр труб.

8.4.3.3. Приведем несколько специфических примеров, относящихся непосредственно к отчетам об определении кадастровой стоимости.

Пример 1. Искажения стоимости часто вносятся в модель расчета на этапе ее формирования и проверки на предмет соответствия принятым Оценщиком критериям (например, требование по однородности выборки).

Выполнялась оценка земельных участков в регионе, центр которого является крупным городом. Оценщик принял решение построить отдельную модель расчета для кадастровой оценки земельных участков в центре субъекта. В результате проверки рабочего варианта расчетной модели было установлено, что она плохо описывает поведение некоторой группы объектов-аналогов. Оценщиком было предложено классифицировать данные объекты-аналоги в качестве несистемного выброса и удалить их из выборки рыночных данных, на основе которых строится расчетная модель.

Проведенный Экспертом анализ показал, что указанная группа объектов-аналогов относится к городу-спутнику, характеризующемуся специфической рыночной конъюнктурой (большое число элитных объектов). Удаление данных объектов из выборки с последующей оценкой объектов, расположенных как в центре субъекта, так и в городе-спутнике, по единой модели привнесло бы в итоговые результаты значительное искажение (рис. 33). Выходом из ситуации стало формирование отдельной расчетной модели для города-спутника.

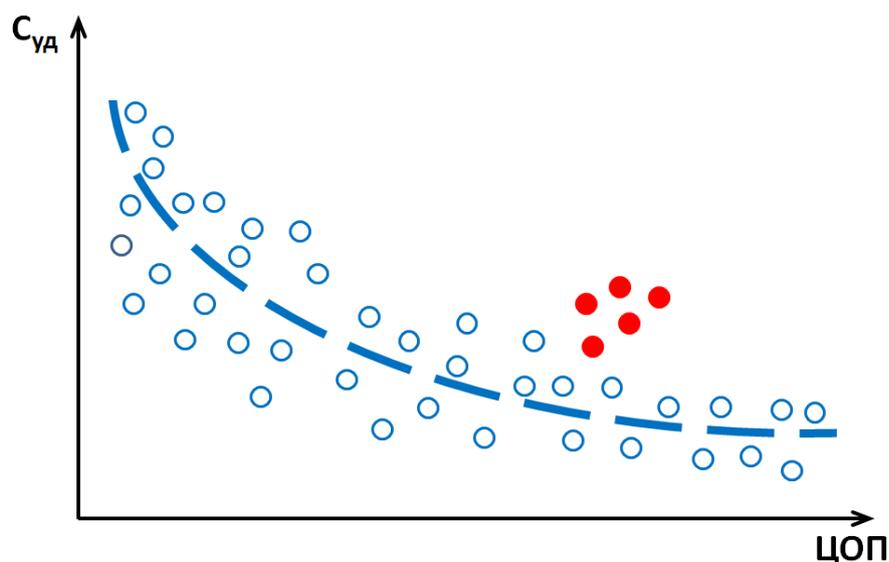


Рис. 33. Модель расчета и описываемые ею рыночные данные. Выделены объекты-аналоги, расположенные в городе-спутнике

Пример 2. Ошибкой является формирование моделей, включающих ЦОП, информация о значении которых у *объектов оценки* отсутствует в распоряжении Оценщика (например, уровень отделки, этаж расположения помещений, доступные инженерные коммуникации для земельных участков).

Например, для объектов офисного назначения важным ценообразующим параметром является состояние (износ). Оценщик располагает информацией о значении данного ЦОП у объектов-аналогов (такие данные указываются в объявлениях о купле-продаже). Построена модель расчета, включающая данный ЦОП, при этом модель характеризуется высокими показателями математической статистики. Вместе с тем информация о состоянии объектов не содержится в государственном кадастре недвижимости. Таким образом, Оценщик не может подставить в модель значение данного ЦОП у объектов оценки.

В ряде отчетов об определении кадастровой стоимости выполнялись следующие действия, приводящие к искажению результатов расчетов:

- неуказание значения данного ЦОП (если модель позволяла производить расчеты без указания значения одного из ЦОП);
- указание наиболее часто встречающегося значения данного ЦОП (например, у 60% объектов-аналогов уровень отделки «евроремонт» → для всех объектов оценки указывается такой же уровень отделки).

Следует отметить, что для построения математической модели должны использоваться адекватные факторы стоимости. Например, фактор стоимости «Наличие канализации» с большим коэффициентом влияния больше подходит для ИЖС или дач, однако экономически обосновать

данный фактор при оценке объектов промышленного или офисного назначения будет проблематично. Причина заключается в том, что в большинстве случаев в границах определенной территории (например, города) у земельных участков промышленного или офисного назначения различие по данному фактору не наблюдается.

8.4.4. Использование специального программного обеспечения (СПО). Полноценная проверка отчетов об определении кадастровой стоимости невозможна без использования того же СПО, в котором выполнялись расчеты, а также итоговой базы данных по объектам оценки и объектам-аналогам.

Количество объектов оценки и сложность расчетных моделей не позволяют Эксперту выполнить проверку с использованием общедоступных программ, например, Microsoft Excel. Обычно, проверка включает загрузку в СПО представленных Оценщиком моделей и баз данных с последующим анализом графической и числовой информации, выдаваемой СПО (например, облако распределения аналогов и его соотнесение с зависимостями, положенными в основу расчета; теснота связи стоимости с теми ЦОП, которые Оценщиком были исключены из расчетов). Обратим внимание, что базы данных должны предоставляться Эксперту в том формате, который позволяет выполнить их загрузку в СПО.

Отметим, что нарушения (ошибки в расчетах) могут приноситься самим СПО в автоматическом режиме – т.е. Оценщик все сделал правильно, однако на выходе расчетов получен некорректный результат по причине ошибок в алгоритмах СПО. Для предотвращения возникновения данной проблемы следует использовать только то СПО, которое прошло необходимый контроль качества.

Например, НП «СРОО «Экспертный совет» в рамках системы добровольной сертификации (регистрационный № РОСС RU.И797.04ФАК0 от 14.06.2011 г.) проводит сертификацию СПО, используемого в оценочной деятельности. На момент выхода учебника сертифицировано три программных продукта, предназначенных для кадастровой оценки [103]:

- программный комплекс «Массовая оценка» (ООО «Центр менеджмента, оценки и консалтинга»);
- специальное программное обеспечение «Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения» (ЗАО «ИКАС-АГРО»);

- комплекс специального программного обеспечения «Расчет кадастровой стоимости земельных участков» (ООО «Группа комплексных решений»).

8.4.5. Проверка расчетов стоимости эталонных объектов – Эксперту следует проверить корректность выбора эталонных объектов, используемых при построении моделей массовой оценки. Они должны являться максимально типичными (усредненными относительно выборки объектов оценки, для которых строится соответствующая модель).

8.4.6. Проверка соблюдения формальных требований ЗоОД – к содержанию и оформлению отчета об определении кадастровой стоимости предъявляется ряд специфических требований, устанавливаемых:

- Федеральным стандартом оценки №4 «Определение кадастровой стоимости» [10];
- Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости» [21].

Проверочная таблица, содержащая свод специфических требований указанных документов к отчетам об определении кадастровой стоимости, приведена в приложении 5. Обратим внимание, что отчет об определении кадастровой стоимости обязательно составляется и в электронной форме, подписанный усиленной цифровой подписью.

9. СПЕЦИФИКА ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ АКТИВОВ

9.1. Специфика объекта оценки

В настоящей главе для краткости под «инвестиционными активами» понимаются следующие объекты оценки:

- вклады в инвестиционные контракты (проекты) в виде застроенных или свободных земельных участков, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях;
- права требования на долю в составе объекта перспективного строительства (реконструкции), предусмотренную условиями инвестиционного контракта.

Отчеты об оценке инвестиционных активов характеризуются значительным разнообразием, определяемым видами инвестиционных проектов – например, проект по застройке свободного земельного участка, проект по реконструкции существующего имущественного комплекса, создание системы трубопроводов или создание крупных производственных линий. Дальнейшее описание специфики экспертизы отчетов об оценке инвестиционных активов приведено на примере наиболее часто встречающихся в оценочной практике инвестиционных проектов – проектов по застройке свободных земельных участков, если иное не указано по тексту.

С позиции экспертизы отчетов об оценке, в качестве основных особенностей инвестиционных активов можно выделить следующее.

1. Сложность распознавания инвестиционного актива в объекте оценке (рис. 34). Приведем два примера.

Ситуация А. В отчете об оценке в качестве объекта оценки зафиксирован объект, незавершенный строительством (недостроенное здание телебашни в г. Екатеринбурге), а точнее даже не сам объект, а затраты на его строительство. В ходе экспертизы было установлено, что данный объект недвижимости вовлекается в инвестиционный проект на следующих условиях: инвестору передают права на постройку многофункционального комплекса вокруг телебашни, взамен чего он обязуется достроить телебашню. Следовательно полезность для инвестора данного актива заключалась в разнице между стоимостью прав на строительство комплекса и затратами на достройку телебашни.

Ситуация Б. В отчете об оценке оценено здание больницы на окраине г. Москвы, незавершенное строительством. Проведенный Экспертом анализ показал, что собственно здание (ни в недостроенном, ни в достроенном виде)

инвестора не интересует – к отчету об оценке прилагается инвестиционный договор, согласно которому инвестор обязан достроить, оснастить необходимым оборудованием и сдать в эксплуатацию рассматриваемую больницу, обеспечить перебазирование из центра города в данный объект нескольких медицинских учреждений аналогичного профиля; после этого инвестор получит право снести освободившиеся старые здания медицинских учреждений, а на соответствующих участках построить объекты торгового назначения. Полезность сделки для инвестора заключается в разнице прав на застройку (с учетом необходимости сноса существующих улучшений) участков городских больниц коммерческими объектами и обязательств по перебазированию больниц в достраиваемое и оснащаемое новое здание, причем с учетом существенного временного лага между этими процессами.



Рис. 34. Инвестиционный актив

В подобном случае задача Оценщика состоит в детальном анализе и позиционировании во времени следующих последовательных этапов, сопровождающихся соответствующими денежными потоками:

- выполнение инвестором обязательств по достройке здания больницы, расположенного на окраине города, и оснащению его медицинским оборудованием;
- выполнение инвестором обязательств по перебазированию в достроенное здание нескольких медицинских учреждений из центра города;
- снос существующих на дату оценки зданий этих медицинских учреждений или их реконструкция под торговое назначение;
- строительство объектов торгового назначения.

В обоих примерах не стоит задача по определению стоимости существующего объекта недвижимости, следовательно, объект оценки был идентифицирован неправильно. Необходим анализ разницы между стоимостью прав на застройку неких земельных активов за вычетом обязательств инвестора по финансированию достройки определенных объектов.

Отметим, что часто подобные ошибки в отчетах появляются не по вине Оценщика, а вследствие неверной постановки задания на оценку заказчиком оценки. Если Оценщику сказали, что с объектом оценки предполагается совершение сделки купли-продажи, а не вовлечение его в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях, он может об этом и не догадаться.

2. Сложность (неочевидность) формирования объекта оценки в соответствии с требованиями ст. 5 Закона об оценке. Как правило, в качестве объекта оценки выступают права по инвестиционному контракту или объект недвижимости, вовлекаемый в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях. Более подробно данный вопрос описан в [26].

3. Уникальность абсолютного большинства инвестиционных активов – они характеризуются уникальным набором существенных условий инвестиционного контракта (прежде всего: площадь возводимого объекта недвижимости, распределение долей между сторонами инвестиционного контракта, размер и распределение затрат на подключение к инженерным сетям, обременения, сроки реализации проекта). Различие в условиях приводит к тому, что похожие, на первый взгляд, инвестиционные активы (например, соседние земельные участки) могут иметь существенно различающуюся стоимость.

4. Инвестиционные активы могут оцениваться на ранних стадиях реализации инвестиционного контракта, когда еще отсутствует полноценная проработка его реализации (отсутствует градостроительный план земельного участка, четкое позиционирование результатов инвестиционной деятельности на соответствующем сегменте рынке и т.д.). В такой ситуации Оценщик вынужден самостоятельно определять основные характеристики перспективного объекта, руководствуясь положениями градостроительного кодекса, правилами землепользования и застройки, градостроительного плана, данными кадастрового паспорта и других документов аналогичной направленности, а также результатами анализа рыночной конъюнктуры.

Основными параметрами, определяющими конструктивные и объемно-планировочные решения возводимого объекта недвижимости, являются: площадь и форма земельного участка, вид разрешенного использования,

допустимая плотность застройки, максимально допустимая высота застройки. Очевидно, что большинство Оценщиков не обладают специальными знаниями в области градостроительных, проектных и изыскательских работ – их суждения основываются на большом числе допущений, что приводит к значительной неопределенности результатов оценки. Все существенные допущения должны быть отражены в отчете об оценке.

5. При проверке идентификации инвестиционного актива как объекта оценки следует обращать внимание на возможное наличие дополнительных соглашений к инвестиционному контракту, в которых могут быть уточнены его существенные условия. Имеют место ситуации, когда заключаются до пяти-шести дополнительных соглашений, в каждом из которых указываются различные даты завершения инвестиционного контракта, различное распределение долей в будущем объекте недвижимости, изменяется функциональное назначение помещений.

9.2. Специфика расчетных моделей

В профессиональном оценочном сообществе отсутствует единый методический подход к оценке инвестиционных активов, наблюдается значительное разнообразие используемых методик. Наиболее методически проработанным документом является проект Технического задания на проведение оценки рыночной стоимости находящихся в Федеральной собственности объектов недвижимости, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях, подготовленный авторами Учебника во время работы в Отделе оценки Росимущества в 2007 году [26] (обратим внимание, что данный проект так и не был утвержден, но получил широкое распространение в оценочном сообществе). Отличительной особенностью указанного технического задания является то, что в его состав входит пример расчетной модели в формате MS Excel.

Специфический набор существенных параметров инвестиционных контрактов приводит к тому, что оценка абсолютного большинства из них производится с применением доходного подхода к оценке. Таким образом, при экспертизе данных отчетов нужно учитывать все аспекты, которые были сформулированы ранее применительно к проверке доходного подхода к оценке объектов недвижимости и пакетов акций (разделы 4.4, 7.3).

С точки зрения экспертизы, наиболее часто встречающимися отличительными особенностями доходного подхода к оценке стоимости инвестиционных активов являются:

- 1) массовое использование элементов затратного и сравнительного подходов к оценке для обоснования отдельных показателей расчета. Например, элементы сравнительного подхода к оценке могут использоваться при определении стоимости продажи помещений в составе объекта перспективного строительства, а элементы затратного подхода – при определении затрат на проектно-изыскательские и строительные работы, плату за инженерное обеспечение, благоустройство территории и пр.;
- 2) большая длительность прогнозного периода. Общеизвестной оценочной практикой является разумная минимизация продолжительности прогнозного периода, которая при оценке недвижимости и бизнеса редко превышает 5 лет. После указанного срока Оценщик делает предположение о стабилизации денежных потоков. Применительно к инвестиционным активам стабилизация денежных потоков может наступать через значительно более долгий промежуток времени. Например, инвестиционная фаза проектов по созданию даже относительно небольших многофункциональных комплексов «с нуля» часто выходит за пятилетний срок, при этом еще следует учесть период, необходимый для выхода комплекса на рыночные уровни загрузки;
- 3) существенное изменение величины рисков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов. Например, в первой части прогнозного периода моделируется создание нового объекта недвижимости, а во второй части и в постпрогнозные периоды – его эксплуатация. Очевидно, что строительная деятельность и деятельность по управлению недвижимым имуществом характеризуется различными рисками;
- 4) значительная чувствительность расчетной модели. Незначительное изменение одного из расчетных параметров (например, величины ставки дисконтирования, продолжительности периода строительства или затрат на подключение к инженерным коммуникациям) приводит к значительному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

9.3. Практические вопросы экспертизы

9.3.1. Для распознавания инвестиционных активов в отчетах об оценке, где в предполагаемом использовании результатов оценки не указано вовлечение в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях (например, указано совершение сделки купли-продажи) можно использовать критерий

«нестандартности» объекта оценки – значительное отличие от обычных объектов на рынке или даже полное отсутствие аналогов. Это может быть:

- объект транспортной (например, порт), социальной (театр) или другой инфраструктуры с непонятной полезностью для покупателя;
- редкий (дефицитный) и обладающий большой инвестиционной привлекательностью актив (например, земельный участок в центре города), как пустой, так и застроенный; причем, чем более нетипичны для рынка улучшения объекта оценки (значительная величина износа, низкая степень строительной готовности, нерыночное функциональное назначение, например, библиотека, театр и т.д.), тем более вероятно, что он должен оцениваться как инвестиционный актив;
- права на предприятие (целиком или на долю в уставном капитале), обладающее правами на застройку инвестиционно привлекательного земельного участка (например, контрольный пакет акций);
- для объектов-аналогов затраты на изменение технико-экономических параметров до уровня параметров объекта оценки (или наоборот) сопоставимы со стоимостью самого актива (для земельных участков, например, изменение вида разрешенного использования, изменение цели предоставления земельного участка в аренду).

9.3.2. Для качественной проверки результатов оценки могут использоваться косвенные показатели:

- доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Например, в большинстве инвестиционных контрактов на строительство многоэтажных жилых домов указанная доля превышает 10%, для контрактов в городах-миллионниках выше 15% (в среднем по Москве – около 35%);
- «нагрузка» стоимости земельного участка на единицу площади улучшений (отношение стоимости земельного участка к общей площади возводимого объекта недвижимости, ден.ед./ед. площади улучшений). «Нагрузка» показывает, сколько денежных единиц в стоимости 1 кв.м улучшений приходится на земельный участок.

9.3.3. В ряде случаев при экспертизе отчетов об оценке выполняется анализ чувствительности использованной Оценщиком расчетной модели.

Эксперт на основе информации, изложенной в отчете об оценке, выстраивает аналогичную или несколько упрощенную расчетную модель и проверяет, какие именно параметры расчета оказывают наибольшее влияние на итоговую величину стоимости. В ходе дальнейшей экспертизы наибольший акцент делается на проверку указанных параметров расчета.

Например, результат анализа чувствительности показывает, что итоговая величина стоимости объекта оценки сильно зависит от величины затрат на строительство (увеличение затрат на 1% приводит к снижению итоговой стоимости на 30%). В таком случае Эксперту следует внимательнее отнестись к проверке достаточности и достоверности информации, положенной в основу обоснования величины затрат на строительство, а также доходной части проекта.

10. ОШИБКИ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

Экспертное заключение, так же как и отчет об оценке, может быть оспорено.

Важным параметром экспертного заключения является его «устойчивость». Под *устойчивостью* экспертного заключения, по аналогии с устойчивостью отчета об оценке, понимается способность выдерживать разного рода проверки и критику.

На устойчивость оказывает влияние как достоверность использованных в экспертном заключении данных, так и корректность формулировок (однозначность, лаконичность и пр.). Например, если заключение не позволяет его пользователю получить представление о нарушениях без необходимости прочтения самого отчета об оценке или замечания допускают неоднозначное толкование (см. табл. 23) – это не позволит уполномоченному лицу принять на основе экспертного заключения соответствующее решение в штатные сроки. Потребуется, как минимум, дополнительное изучение отчета об оценке, экспертного заключения и рыночной конъюнктуры.

Несоблюдение при проведении экспертизы описанных выше принципов и требований ЗоОД приводит к появлению в экспертном заключении ошибок и нарушений, которые снижают его устойчивость и способны привести к его успешному оспариванию (отклонению).

10.1. Классификация ошибок

Практика защиты Оценщиков от недобросовестной или неквалифицированной экспертизы, а также анализ международного опыта экспертизы [45] позволили выявить 14 основных типов ошибок Экспертов – табл. 31.

Таблица 31.

Основные типы ошибок Экспертов

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
<i>Неверное понимание требований ЗоОД</i>		
1	Частичная проверка законодательства	Например, проверка только формальных требований ЗоОД.
2	Избыточные требования к отчету об оценке и Оценщику	Предъявление к отчету об оценке требований, выходящих за рамки ЗоОД.
3	Неверная идентификация нарушенного требования	Ошибка корректно выявлена, однако указано не соответствующее ей требование ЗоОД.
<i>Неверное понимание методологии оценки</i>		
4	Навязывание	4.1. Использование в экспертизе источников

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
	альтернативных источников информации	<p>информации, недоступных для Оценщиков (закрытых). Задачей экспертизы является выявление нарушений в отчете об оценке – Эксперт должен указать, что Оценщик сделал неправильно (если нарушения имеются), а не показать, что он умеет делать по-другому/лучше (в т.ч., например, выбирать аналоги). Определение рыночной стоимости (ст. 3 Закона об оценке) подразумевает, что ее величина определяется информацией, доступной в открытых источниках информации. Обоснование нарушения не может опираться на инсайдерскую или другую информацию, которая не могла быть доступна Оценщику, добросовестно выполняющему свою работу.</p> <p>4.2. Использование источников информации с сопоставимой по сравнению с использованными в отчете или худшей достоверностью. Аргументы Эксперта должны быть сильнее аргументов Оценщика, изложенных в отчете об оценке. В противном случае будет иметь место «пререкание» двух сторон, а дискуссия выйдет из профессиональной плоскости.</p>
5	Навязывание альтернативной методологии	<p>Фундаментальным принципом оценки является независимость Оценщика – он сам вправе выбирать тот или иной подход или метод расчета при соответствующем обосновании (ст. 14 Закона об оценке).</p> <p>Эксперт не в праве навязывать Оценщику методологию или свое мнение по дискуссионным вопросам (вопросам, по которым в профессиональном оценочном сообществе отсутствует консолидированное мнение или значительно преобладающее мнение; например, к таким вопросам в определенных ситуациях относятся: методика обоснования величины внешнего износа, период дисконтирования реверсии [32]).</p> <p>Отметим, что принцип независимости Оценщика не должен останавливать Эксперта обоснованно высказывать замечания о том, что использованная в отчете об оценке методология не учитывает специфики конкретной оценочной ситуации.</p>
<i>Неверное понимание рыночной конъюнктуры, специфики объекта оценки и его стоимости</i>		
6	Замечание, которое невозможно корректно исправить по объективным рыночным причинам, не зависящим ни от Оценщика, ни от Эксперта	Конъюнктура рынка и имеющаяся в открытом доступе информация не позволяют исправить нарушение, например, в связи с отсутствием необходимых для расчетов данных.
7	Указание не всех	7.1. В отчете присутствует существенное нарушение

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
	существенных замечаний	требований ЗоОД, однако Эксперт его не выявил. 7.2. В отчете присутствует несколько существенных нарушений требований ЗоОД, однако Эксперт указал не все из них.
<i>Неверная формулировка замечания</i>		
8	Непонятное замечание	Формулировка замечания не позволяет понять его смысл.
9	Замечание, допускающее неоднозначное толкование	Формулировка замечания допускает неоднозначное толкование его смысла, что способно привести к различным по логике вариантам его исправления.
10	Отсутствие обоснования профессиональной позиции Эксперта	В соответствии с принципом экспертизы №1 (презумпция невиновности Оценщика), наличие нарушения в отчете должно быть доказано – позиция Эксперта должна быть обоснована.
11	Перегрузка заключения избыточной информацией	Аналогично нарушению Оценщиком требований принципа достаточности.
12	Замечания, вводящие в заблуждение пользователя экспертного заключения	12.1. Искажение существенности замечаний – идентификация ошибки, которая вообще не оказывает влияния на итоговую стоимость объекта оценки (или оказывает несущественное влияние) в качестве существенной, или наоборот. 12.2. Указание на нарушение, которое по факту в отчете отсутствует.
13	Непроверяемое замечание	Формулировка замечания не позволяет проверить его корректность. Например, невозможно соотнести данное замечание с конкретным фрагментом отчета об оценке или положением ЗоОД.
14	Отсутствие указаний на нарушение требований ЗоОД	Не указано, какое именно требование ЗоОД нарушено.

Из п. 6 табл. 31 вытекает важное следствие – Эксперт не должен писать замечание, если не знает, как можно устранить соответствующее нарушение. Поясним данный тезис:

- во-первых, Эксперт должен быть достаточно квалифицированным, чтобы решить любую оценочную задачу – при необходимости проконсультировать Оценщика о возможном способе устранения выявленного нарушения;
- во-вторых, если Эксперт выявил нарушение, но не знает, как оно может быть устранено, то это может быть следствием следующего:
 - Эксперт не понимает специфику конкретной оценочной ситуации, а значит – замечание ошибочно;
 - уровень профессионализма Эксперта недостаточен для проведения экспертизы конкретного отчета об оценке.

В любом случае, подобная ситуация является поводом проанализировать отчет об оценке и рыночную конъюнктуру еще раз, а также обсудить проблему с коллегами.

В реальной практике достаточно часто встречаются ошибки в экспертных заключениях, которые одновременно могут быть отнесены к различным типам – см. раздел 10.2.

Обратим внимание на следующую закономерность:

*больше объем формулировки текста замечания →
→ выше вероятность оспаривания всего заключения.*

Сам факт наличия объемной формулировки замечания не является нарушением, если она не перегружает заключение избыточной информацией (п. 11 табл. 31). При этом практика показывает, что с увеличением объема обоснования позиции Эксперта возрастет вероятность того, что заключение или его отдельный фрагмент будут допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

10.2. Примеры и анализ ошибок

Источником всех приведенных в настоящем Учебнике примеров некорректных замечаний являются реальные экспертные заключения, заключения судебных экспертов или претензии потребителей оценочных услуг. Отметим, что в табл. 32 и табл. 35 приведены ссылки на предыдущие версии ФСО №1-3, действовавшие на момент составления соответствующего заключения.

Таблица 32.

Примеры реальных замечаний

№ п/п	Замечание	Комментарий
1	Отчет не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, поскольку в нем допущено значительное число грамматических, синтаксических, фонетических и арифметических ошибок	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • некорректное (ошибочное) замечание; • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение требований ЗоОД; • отсутствие обоснования позиции. <p>ЗоОД не регламентирует допустимое количество грамматических и синтаксических ошибок.</p> <p>Абстрактное указание на наличие арифметических ошибок является бездоказательным без приведения конкретных примеров, вводящих пользователей отчета об оценке в заблуждение, с ссылками на</p>

№ п/п	Замечание	Комментарий
2	В Отчете приведено недостаточное обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке, что ошибочно	<p>соответствующие страницы отчета об оценке.</p> <p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение требования ЗоОД; • отсутствие обоснования позиции. <p>В ЗоОД не установлены требования о том, как именно должен быть обоснован отказ, замечание носит субъективный характер (один специалист считает, что обоснование достаточно, а другой – что нет). Из формулировки замечания неясно, чего именно недостает в приведенном отказе – замечание невозможно исправить.</p>
3	Выбранные в качестве объектов-аналогов офисные помещения не могут быть признаны таковыми	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • замечание допускает неоднозначное толкование; • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение требования ЗоОД; • отсутствие обоснования позиции. <p>Формулировка нарушения допускает двоякое толкование его сути:</p> <ul style="list-style-type: none"> • то ли объекты не могут рассматриваться в качестве аналогов для объекта оценки; • то ли объекты-аналоги не могут рассматриваться в качестве офисных помещений.
4	При проведении расчетов по определению рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом оценщиком применен метод (корреляционно-регрессионного анализа), не предусмотренный методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р). Применение указанного метода не позволяет пользователю отчета, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком действий для установления стоимости объекта	<p>Тип ошибки: некорректное (ошибочное) замечание.</p> <p>Корреляционно-регрессионный анализ не является самостоятельным методом расчета стоимости, а является методом обоснования величины корректировок (внесения корректировок).</p> <p>Корреляционно-регрессионный анализ не относится к специальным познаниям в области оценочной деятельности, а является распространенным инструментом математической статистики, который изучают в большинстве высших учебных заведений.</p> <p>Распоряжение Минимущества, на которое ссылаются в замечании, носит форму рекомендации и не является обязательным к применению.</p>

№ п/п	Замечание	Комментарий
	оценки, что нарушает положения Федеральных стандартов оценки ФСО №3	
5	<p>В нарушение п.8 ФСО №3 при определении стоимости прав на земельный участок оценщик не обосновал отказ от использования затратного подхода и доходного подхода</p> <p>[Объектом оценки является единый объект недвижимости – здание на земельном участке]</p>	<p>Тип ошибки: некорректное (ошибочное) замечание.</p> <p>Земельный участок не является самостоятельным объектом оценки, выступает в качестве одного из элементов объекта оценки. Пункт 8 ФСО №3 не устанавливает обязательность обоснования отказа от использования подхода к оценке отдельных элементов объекта оценки. В полном соответствии с требованиями законодательства обоснование отказа от применения одного из подходов к оценке объекта оценки приведено на стр. X.</p>
6	<p>В расчетах сравнительного подхода к оценке использовано всего пять объектов-аналогов, что ошибочно, поскольку малое число объектов-аналогов снижает точность расчетов.</p>	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • некорректное (ошибочное) замечание; • предъявление к отчету избыточных требований; • отсутствие указаний на нарушение требования ЗоОД. <p>Законодательство об оценочной деятельности не устанавливает требования к минимально допустимому числу объектов-аналогов.</p>
7	<p>При применении метода прямой капитализации осуществляется капитализация чистого операционного дохода. При определении чистого операционного дохода учитываются все денежные потоки, включая как доходы, так и расходы. Затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) также относятся к расходам, поэтому неясно, почему оценщик проводит оценку рыночной стоимости объекта оценки без учета затрат на капитальный ремонт, а затем из полученной величины рыночной стоимости вычитает эти затраты. Тем самым нарушается основная логика таких расчетов и принципов доходного подхода в оценке недвижимости (табл. 5-35 отчета). Если бы оценщик <i>верно</i> определял чистый операционный доход, то эта величина вследствие необходимости осуществления затрат на</p>	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • некорректное (ошибочное) замечание; • замечание допускает неоднозначное толкование; • отсутствие указаний на нарушение законодательства. <p>Можно предположить: Эксперт имел в виду, что метод дисконтирования денежных потоков в данной ситуации более применим, чем метод прямой капитализации, который использован в отчете. Но важно то, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Эксперт ошибочно указывает на необходимость учета расходов на капитальный ремонт в составе расходов, уменьшающих капитализируемые доходы (грубая ошибка «Эксперта»); • выделенные курсивом слова могут быть истолкованы Оценщиком так, что при исправлении отчета он ошибочно вычитет из чистого операционного дохода затраты на капитальный ремонт и получит неверную (отрицательную) величину стоимости объекта оценки.

№ п/п	Замечание	Комментарий
	капитальный ремонт в первом году привела бы к <i>отрицательной</i> величине стоимости	

10.3. О стереотипах (к вопросу о сговоре и ущербе)

Данный параграф предназначен в первую очередь для тех Экспертов, кто выполняет экспертизу (проверку) отчетов об оценке по заказу следственных и судебных органов, а также для самих представителей следственных и судебных органов. Речь пойдет про такие понятия как «мошенничество», «сговор» и «ущерб», а также про их применимость к деятельности Оценщика и Эксперта.

В последнее время чиновники высокого уровня многократно выступали с инициативой ужесточения ответственности Оценщиков. Мы не ставим под сомнение необходимость повышения качества оценочных услуг, однако обратим внимание, что все чаще Оценщики становятся жертвами «охоты на ведьм». Например, в оценочном сообществе широкий резонанс получил случай с Ольгой Морозовой (Астрахань), которую по статье 159 УК РФ «мошенничество» приговорили к лишению свободы сроком на три года условно. Суд пришел к выводу, что она занизила стоимость приобретаемого муниципального имущества на 29 тысяч рублей, что составляло порядка 5% от итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке. При этом: и судебный эксперт, и независимые эксперты на суде высказывали позицию, что для подобных объектов оценки погрешность расчета стоимости составляет 15-25%. Кроме того, объект оценки был продан на открытом аукционе, к проведению которого у следствия и суда претензий не было.

В средствах массовой информации часто публикуются данные о ходе расследования громких дел о мошенничестве с имуществом. В этих материалах все чаще пресс-службы указывают информацию о величине ущерба в виде конкретных значительных сумм – десятков и сотен миллионов, а иногда и миллиардов рублей. Информация подается таким образом, словно ущерб уже доказан, а вина Оценщика очевидна и не должна вызывать никаких сомнений – ведь на лицо предварительный сговор Оценщика с одной из сторон сделки!

Приведем конкретный пример. В феврале 2013 года Президент Республики Татарстан Рустам Минниханов публично обвинил Оценщиков в сговоре с предпринимателями только на основании того, что рыночная стоимость по результатам индивидуальной оценки для целей оспаривания

оказалась в разы ниже результатов кадастровой оценки. Например, было заявлено: «Мы не можем на это сквозь пальцы смотреть, когда конвейер жуликов работает... Идет серьезная мошенническая акция». В то же время даже поверхностный анализ с использованием открытой информации, размещенной на сайтах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, показал, что кадастровая стоимость, например, земель населенных пунктов под производственными объектами является многократно завышенной [36]. Таким образом, вместо проблемы «Государство недополучило налоги» имеет место проблема «предприятия переплатили налоги».

Наиболее опасные стереотипы сложились у следственных и судебных органов применительно к «мошенничеству» в сфере оценочной деятельности.

I. Мошенничество с участием Оценщика подразумевает совокупность следующих составляющих: наличие группы лиц, действующих по предварительному сговору, а также наличие ущерба. Следовательно, под мошенничеством следует понимать такую ситуацию, когда в отчете об оценке обоснована заранее известная цена сделки, величина которой согласована между Оценщиком и Заказчиком и *лежит за пределами диапазона рыночных цен*. Данная ситуация обязательно сопровождается наличием ущерба, нанесенного одной из сторон (рис. 35).

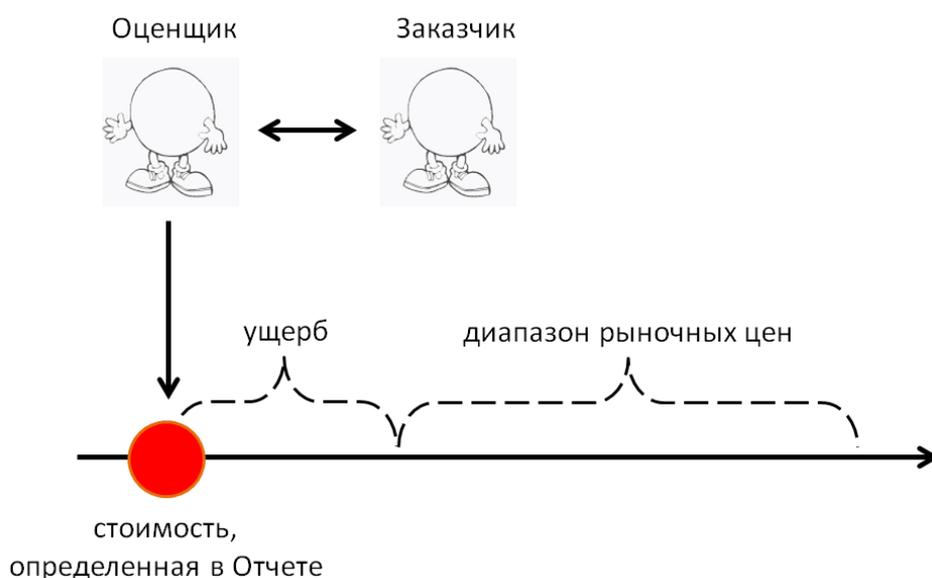


Рис. 35. Мошенничество в оценочной деятельности

II. Что же такое сговор применительно к оценочной деятельности? В настоящее время у правоохранительных органов сформировался следующий

стереотип в отношении данного понятия [40]: сговор – это ситуация, когда на основе документов, предоставленных Заказчиком, в отчете об оценке обоснована величина стоимости актива, обсуждавшаяся между Оценщиком и Заказчиком (одной из сторон сделки) – рис. 36.



Рис. 36. Сговор в оценочной деятельности (в понимании следственных органов)

Для следственных органов факт любого общения Оценщика с Заказчиком работ по оценке в процессе оценки является своеобразным раздражителем – признаком сговора. Подобная позиция в корне неверна и наносит значительный репутационный ущерб профессиональному оценочному сообществу, а также реальный ущерб экономике в целом. Приведем пример ошибочности подобной позиции.

В начале 2000-х годов в Омской области состоялся примечательный судебный процесс. Стороны оспаривали стоимость пакета акций, предъявляя в качестве обоснования своей позиции два отчета об оценке, выполненные различными Оценщиками. Суд отклонил один из отчетов, поскольку выполненные в нем расчеты, в т.ч. основывались на документах, переданных руководством предприятия, чьи акции подлежали оценке. В качестве аргумента своего решения судья указал, что общение с руководством предприятия и получение от него документов является нарушением фундаментального принципа оценки – принципа независимости. Суд принял во внимание отчет об оценке, расчет стоимости в котором был основан исключительно на публичной информации. Исходя из такой позиции, получается, что общение Оценщика с Заказчиком недопустимо, а должны использоваться только данные из открытых источников информации?

На самом деле все с точностью до наоборот. Для получения объективного результата Оценщик обязан произвести идентификацию объекта оценки, понять и проанализировать все существенные ценообразующие параметры, влияющие на его полезность. Естественно, анализировать нужно параметры, влияющие как в сторону повышения, так и в сторону снижения стоимости актива. Как сказал один из наших коллег, С.Ю. Дмитриев: «Прежде, чем складывать цифры в кучки, необходимо понять, какие цифры и в какие кучки складывать». Очевидно, что особенности актива лучше всего знает именно его собственник/менеджмент.

В качестве примера приведем типичную ситуацию с оценкой пакета акций промышленного предприятия. Подобная работа в среднем выполняется в течение нескольких месяцев, за которые Оценщику необходимо не только собрать документы, проанализировать исходную информацию по оцениваемому предприятию, отрасли, но и выполнить необходимые расчеты, а также составить отчет об оценке. Естественно, менеджмент предприятия может и должен оказать содействие Оценщику по сбору необходимой исходной информации, а задача Оценщика – сопоставить данную информацию с рыночными данными.

За прошедшее время судебная система стала лучше разбираться в тонкостях оценочной деятельности, и решения, аналогичные принятым в Омске, больше не фиксировались. *Диалог «Оценщик ↔ Заказчик» является не только допустимой, но и абсолютно обязательной составляющей процесса оценки.* Более того, если при наличии соответствующей возможности Оценщик выполнил оценку без тесного взаимодействия с Заказчиком по сбору исходной информации и материалов, то можно говорить о низком качестве отчета об оценке.

Оценщик анализирует представленные Заказчиком документы, выслушивает его аргументы и мнение о полезности, а также зачастую и о предполагаемом диапазоне стоимости оцениваемого актива. Мнение Заказчика о стоимости объекта оценки Оценщик, как и любую информацию из других информационных источников, может принять к сведению. Сам факт передачи такой информации не может рассматриваться в качестве сговора. Если позиция Заказчика о возможной величине стоимости объекта оценки основывается на его знании рыночной конъюнктуры и специфики объекта оценки, то мнение Оценщика, базирующееся на проведенных расчетах, может с ним совпасть.

Приведем пример. Комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) собирается продать офисные помещения, принадлежащие муниципальному образованию. В соответствии с положениями ст. 8 Закона об оценочной деятельности, в данном случае независимая оценка стоимости актива является обязательной. КУМИ выполнил предварительный анализ инвестиционной привлекательности помещений и на основании данных из открытых источников (например, бюллетеня «RWay» или журнала «Недвижимость и цены») сделал предположение о диапазоне его стоимости. Оценщик проанализировал ценообразующие параметры объекта оценки, выполнил необходимые расчеты и пришел к выводу о том, что стоимость актива действительно лежит в диапазоне, определенном ранее Заказчиком. Ни о каком сговоре в

данном случае говорить нельзя; более того, имеет место контроль качества работы Оценщика со стороны Заказчика.

Рассмотрим несколько ситуаций:

- Ситуация 1. После исправления нарушений стоимость не изменилась или изменилась незначительно (осталась в границах рыночного диапазона цен) – ущерба нет, ответственности нет.
- Ситуация 2. Оценщик непреднамеренно определил величину стоимости, выходящую за пределы рыночного диапазона цен (например, по причине своей низкой квалификации или из-за случайного сбоя специального программного обеспечения) – ущерб есть, Оценщик должен нести материальную и/или дисциплинарную ответственность, но никак не уголовную, поскольку «злой умысел» отсутствует.
- Ситуация 3. Оценщик преднамеренно по договоренности с Заказчиком обосновал в отчете об оценке «нужную» стоимость, выходящую за границы рыночного диапазона – есть ущерб, Оценщик может понести уголовную ответственность.

Дадим необходимые пояснения относительно уровней ответственности:

- уголовная – действия Оценщика попадают под действие ст. 159 УК РФ «мошенничество» (предусматривает наказание вплоть до лишения свободы сроком до 10 лет) и ряд других статей. Отсутствует необходимость дополнения УК РФ новой статьей.
- материальная – возмещение ущерба за счет:
 - страховки Оценщика и оценочной компании;
 - личного имущества Оценщика (в соответствии с Законом об оценке Оценщик несет личную имущественную ответственность);
 - средств компенсационного фонда СРОО.
- дисциплинарная – включает различные виды дисциплинарного воздействия СРОО на Оценщика, в т.ч.: предупреждение, штраф или исключение из СРОО с запретом заниматься оценочной деятельностью в течение трех лет (например, за множественные факты неквалифицированной оценки).

III. Следственные органы в качестве обоснования наличия ущерба и его величины используют альтернативный отчет об оценке, в котором определена иная величина стоимости – рис. 37.

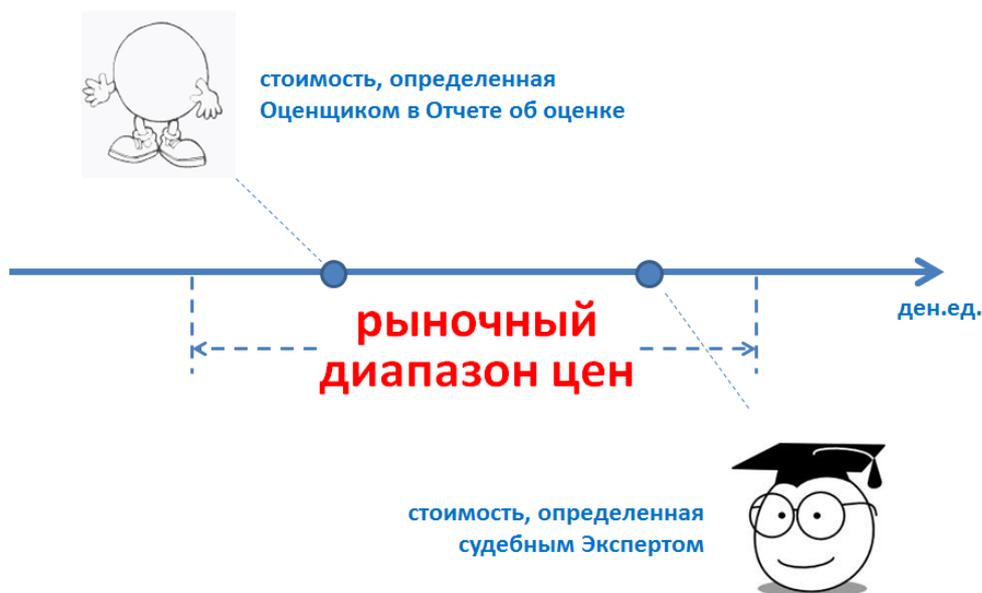


Рис. 37. Разница в результатах оценки не всегда означает наличие ущерба

Законом об оценке установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Следовательно, для каждого объекта оценки существует некоторый диапазон стоимости, по которой может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. При этом сделка может быть совершена не только по наиболее вероятной величине стоимости, но и по другим значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен. Границы указанного диапазона зависят как от специфики конкретного объекта оценки, так и от рыночной конъюнктуры – этому вопросу посвящены работы Л.А. Лейфера [46] и других авторов [35].

Таким образом, наличие у следственных органов альтернативного отчета об оценке (или заключения судебного Эксперта), итоговая величина рыночной стоимости в котором отличается от итоговой величины рыночной стоимости, определенной в анализируемом отчете об оценке, не является не только достаточным признаком совершенного преступления, но и признаком наличия ущерба. Про ущерб уместно говорить в ситуации, показанной на рис. 38.

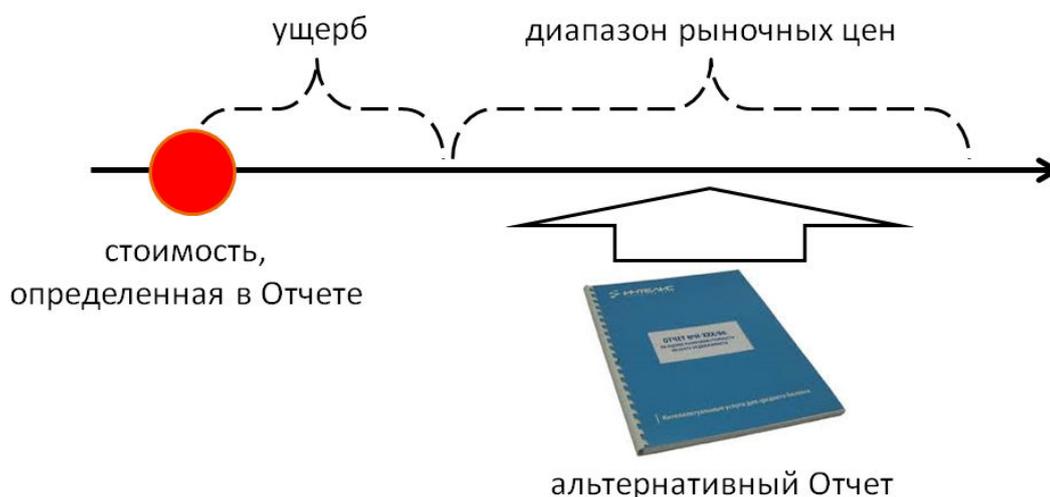


Рис. 38. Способ доказательства наличия ущерба (ситуация 2)

Сама по себе ситуация, показанная на рис. 38, не является подтверждением противоправных действий Оценщика, поскольку искажение стоимости может быть обусловлено, например, непреднамеренной ошибкой Оценщика.

Обратим внимание на ситуацию, когда два «независимых» друг от друга Оценщика получают одинаковую величину стоимости (без сильного округления). Именно в этом случае можно говорить о сговоре, поскольку различие в используемых рыночных данных (например, аналогах), методиках и сам вероятностный характер рыночной стоимости в целом делает невозможным такое случайное совпадение.

Вышесказанное можно представить в наглядном виде – табл. 33.

Таблица 33.

Искажение стоимости и варианты ответственности Оценщика

Элемент оценочной ситуации	Характеристика оценочной ситуации		
	№1	№2	№3
Результат оценки находится внутри рыночного диапазона цен	да	нет	нет
Оценщик знал о том, что результат оценки выходит за пределы рыночного диапазона цен	X	нет	да
<i>Результаты</i>			
Наличие ущерба от действий Оценщика	нет	да	да
Наличие в действиях Оценщика «злого умысла»	нет	нет	да

Элемент оценочной ситуации	Характеристика оценочной ситуации		
	№1	№2	№3
Ответственность (последствия для Оценщика)	отсутствует	материальная дисциплинарная	уголовная материальная дисциплинарная

Основные выводы по разделу – при экспертизе отчетов об оценке нужно помнить, что:

- 1) факт общения Оценщика с Заказчиком, в т.ч. по поводу стоимости объекта оценки, не может квалифицироваться как сговор;
- 2) ситуация, когда Заказчик высказал свое субъективное мнение о стоимости актива, а Оценщик на основании рыночных данных, исходной информации о ценообразующих параметрах объекта оценки, а также проведенных расчетов подтвердил данное мнение, не может квалифицироваться как сговор;
- 3) отличие в результатах оценки из различных отчетов об оценке не является достаточным условием наличия ущерба, поскольку результаты оценки могут лежать внутри рыночного диапазона цен.

10.4. Основы АнтиЭкспертизы отчетов об оценке

Для защиты отчета об оценке и репутации Оценщика от недобросовестной или некачественной проверки (экспертизы) отчетов об оценке используется инструмент АнтиЭкспертизы – рис. 39.



Рис. 39. Процесс АнтиЭкспертизы

Обратим внимание, что инструментарий АнтиЭкспертизы может быть использован недобросовестным Оценщиком и *против* добросовестного Эксперта. По этой причине Эксперту необходимо знать основы АнтиЭкспертизы для обеспечения квалифицированной защиты своих экспертных заключений.

В общем виде, выделяют три обобщенных способа АнтиЭкспертизы:

- отстаивание корректности положений из отчета об оценке;
- демонстрация некомпетентности Эксперта;
- сочетает элементы предыдущих двух.

При выборе способа АнтиЭкспертизы, а также при подготовке профессиональной позиции Оценщика относительно результатов экспертизы (табл. 35) учитываются факторы, указанные в табл. 34.

Таблица 34.

Факторы выбора способа АнтиЭкспертизы

№ п/п	Фактор	Комментарий
1	Статус документа, содержащего результаты экспертизы (проверки)	Любой документ, в т.ч. и содержащий результаты экспертизы, имеет определенный статус, подразумевает определенные последствия и процедуру оспаривания. Например, процедура «оспаривания результатов» (назначения дополнительной или повторной экспертизы) судебной экспертизы строго регламентирована в ГПК, АПК или УПК.
2	Наличие возможности внесения исправлений в отчет об оценке	Уровень ответственности Оценщика, прежде всего, зависит от наличия и размера ущерба от сделки, в основу ценового параметра которой был положен отчет об оценке. При отсутствии ущерба, как правило, ответственность Оценщика существенно ниже, чем при его наличии, а значит – может использоваться менее жесткий инструментарий АнтиЭкспертизы.
3	Корректность определенной в отчете об оценке величины стоимости объекта оценки	Основной целью, для которой заказывается отчет об оценке, является определение величины стоимости. Уровень ответственности Оценщика зависит, прежде всего, от наличия и размера ущерба от сделки, в основу ценового параметра которой был положен отчет об оценке. В случае, когда замечания Эксперта не направлены на определенную в отчете об оценке величину стоимости объекта оценки, обычно используется менее жесткий инструментарий АнтиЭкспертизы, чем при оспаривании величины стоимости. Отметим, что, если Эксперт прав и есть возможность внести изменения, то это нужно сделать.
4	Наличие возможности проведения согласительного совещания	При наличии возможности проведения согласительного совещания существует возможность уточнения позиции Эксперта и его аргументов, а также возможность устного отстаивания профессиональной позиции каждой из сторон, добавления дополнительных аргументов в реальном времени. Более того, гибкое изменение метода защиты возможно уже в ходе самого совещания. При отсутствии возможности проведения совещания Оценщик вынужден действовать менее гибко – письменно излагать свою позицию, возможность корректировки метода защиты практически отсутствует.
5	Качество отчета об оценке	Если отчет об оценке высокого качества, то основной акцент следует делать на отстаивание корректности изложенных в нем положений, а не на поиск уязвимых моментов в позиции Эксперта.
6	Корректность сделанных замечаний	При наличии ошибок в позиции Эксперта увеличивается эффективность активного метода АнтиЭкспертизы.
7	Корректность формулировок замечаний	В ситуации, когда формулировки замечаний допускают неоднозначное толкование, Эксперту сложнее доказать свою правоту.

№ п/п	Фактор	Комментарий
8	Наличие «арбитра»	<p>Под «арбитром» понимается лицо, которое после анализа аргументов обеих сторон может повлиять на позицию Эксперта или смягчить для Оценщика последствия отрицательных результатов проверки отчета об оценке (например, начальник Эксперта или заказчик услуг по оценке/экспертизе).</p> <p>При наличии «арбитра», как правило, повышается эффективность активных способов защиты – объективный «арбитр» видит непрофессионализм Эксперта и может сдвинуть ситуацию в пользу Оценщика.</p> <p>При отсутствии «арбитра» демонстрация Эксперту его непрофессионализма может привести к потере возможности конструктивного общения.</p>

Обобщенный алгоритм АнтиЭкспертизы включает следующие основные шаги:

- 1) анализ замечаний с выделением существенных, несущественных, дискуссионных и некорректных замечаний;
- 2) демонстрация несостоятельности некорректных замечаний;
- 3) демонстрация несущественности замечаний (при необходимости);
- 4) демонстрация дискуссионности замечаний (при необходимости);
- 5) экстраполяция некомпетентности Эксперта на все остальные замечания;
- 6) демонстрация ущерба, который может нанести Эксперт своей некачественной или недобросовестной проверкой отчета об оценке, а также возможные последствия для него (например, наложение взыскания на средства компенсационного фонда СРОО с последующим регрессом к Эксперту; заявление в прокуратуру с просьбой проверить действия Эксперта на предмет наличия признаков преступления, указанного в статье 163 УК РФ «Вымогательство»).
- 7) согласие с некоторыми несущественными замечаниями, демонстрация готовности их устранить (при необходимости – подобный шаг позволяет Эксперту «сохранить лицо», а значит легче признать правоту Оценщика в целом).

Обратим внимание, что внешний арбитр может не иметь глубоких познаний в области оценочной деятельности, например, это относится к судьям. При ответе на замечания перед подобным арбитром важно уметь объяснять понятными словами в т.ч. вопросы, которые представителями профессионального оценочного сообщества воспринимаются на уровне

аксиоматики. Такими вопросами могут быть, например: «Почему так сильно отличаются балансовая и рыночная стоимость объекта оценки?».

Таблица 35.

Тезисы возможных ответов на замечания

№ п/п	Замечание (приведены ссылки на предыдущие редакции ФСО №1-3)	Тезисы ответа
1	<p>В соответствии со стандартами ФСО №3, утв. приказом от 20.07.2007 №254, итоговое значение стоимости может быть представлено в округленной форме по правилам округления. Прошу производить округление в соответствии с математическими правилами до рублей. В таблице №30 неверно произведено округление.</p>	<p>«Замечание» некорректно, поскольку:</p> <ul style="list-style-type: none"> • округление выполнено в строгом соответствии с требованиями ФСО и правилами математики; • учитывая вероятностный характер рыночной стоимости (ст. 3 Закона об оценке), округление является оправданным.
2	<p>При проведении расчетов по определению рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом оценщиком применен метод (корреляционно-регрессионного анализа), не предусмотренный методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р, в редакции распоряжения от 31.07.2002 г. №2314). Применение указанного метода не позволяет пользователю отчета, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком действий для установления стоимости объекта оценки, что нарушает положения Федеральных стандартов оценки ФСО №3.</p>	<p>«Замечание» некорректно, поскольку:</p> <ul style="list-style-type: none"> • корреляционно-регрессионный анализ не является самостоятельным методом расчета стоимости, а является методом «внесения корректировок»; • корреляционно-регрессионный анализ не относится к специальным познаниям в области оценочной деятельности, а является распространенным инструментом математической статистики, который изучают в большинстве ВУЗов; • приводится список учебно-методических источников, в которых рекомендуется использование корреляционно-регрессионного анализа при оценке.
3	<p>В нарушение п. 4 ФСО №3, п. 8 ФСО №3 количественные и качественные характеристики объекта оценки не подтверждены актами сверки.</p> <p><i>Примечание: объектом оценки является дебиторская задолженность.</i></p>	<p>«Замечание» некорректно, поскольку:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ЗоОД не содержит требований об использовании именно «акта сверки»; • количественные и качественные характеристики подтверждены другими документами (описание документов).

№ п/п	Замечание (приведены ссылки на предыдущие редакции ФСО №1-3)	Тезисы ответа
4	В нарушение п. 11 ФСО №3 информация, предоставленная заказчиком, не подписана уполномоченным на то лицом и не заверена в установленном порядке.	<p>«Замечание» некорректно, поскольку:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ЗоОД не содержит требований о прикладывании к отчету об оценке «информации» (документов), представленной заказчиком оценки, подписанной уполномоченным на то лицом и заверенной в установленном порядке; • предоставленные заказчиком документы, заверенные директором и главным бухгалтером организации, скрепленные ее печатью, находятся в архиве Оценщика.
5	Оценщик не вносит корректировку на районы расположения участков. Так объекты-аналоги расположены в Волоколамском районе, объект оценки в Лотошинском (стр.53 Отчета) – нарушение пункта 4 ФСО №3 (принцип существенности)	<p>«Замечание» некорректно, поскольку:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ЗоОД не обязывает Оценщика «вносить корректировку на районы расположения участков»; • принадлежность объекта оценки к тому или иному муниципальному району в составе Московской области само по себе не является ценообразующим фактором, не оказывает влияния на величину итоговой стоимости объекта оценки; • анализ рынка объекта оценки свидетельствует, что основными факторами, характеризующими месторасположение объекта оценки, являются: удаленность от МКАД и направление по шоссе (стр. X). Указанные факторы в расчетах были учтены.

10.5. Вопросы этики при экспертизе отчетов об оценке

Как было отмечено в предисловии, авторы Учебника рассматривают экспертизу отчетов об оценке в качестве основного инструмента повышения качества оценочных услуг и защиты Оценщиков от противоправных или недобросовестных действий любых организаций и должностных лиц. Любой инструмент может быть использован как во благо, так и во вред. Например, топор может применяться и для строительства храма, и для разбоя. Отсутствие единых правил проведения экспертизы отчетов об оценке, понятных Оценщикам, Экспертам, Заказчикам и другим пользователям отчета об оценке (см. главу 2), позволяет различным «проверяльщикам» использовать экспертизу для недобросовестной конкуренции и передела рынка.

Подавляющее число членов Экспертных советов СРОО являются практикующими Оценщиками, и некоторые из них не могут устоять от

соблазна обеспечить себе конкурентное преимущество, используя ресурс экспертизы:

- выдаются отрицательные экспертные заключения по результатам предвзятой экспертизы отчетов об оценке, выполненных конкурентами;
- выдаются положительные экспертные заключения по результатам недобросовестной экспертизы отчетов об оценке, выполненных «союзниками», в ходе которой закрываются глаза даже на существенные нарушения;
- заказчикам услуг предлагается собственная комплексная услуга «отчет + положительное заключение СРОО», которая нарушает требование независимости Эксперта.

Аналогичные недобросовестные действия встречаются и со стороны государственных служащих, а также сотрудников корпоративных заказчиков, уполномоченных проводить проверку отчетов об оценке. Обратим внимание, что подобные злоупотребления не являются отличительной особенностью только российского профессионального оценочного сообщества – проблема распространена и в других странах. Например, в материалах ежегодной международной конференции в 2004 году прямо отмечалось, что многие Эксперты злоупотребляют своей властью [82].

Полностью исключить недобросовестное использование инструмента экспертизы невозможно. Можно ужесточать ответственность членов Экспертных советов СРОО и самих СРОО, но в конечном итоге всегда может быть найдена лазейка, и любой Эксперт, любой Оценщик, любой Человек поступает в соответствии со своими моральными принципами.

Не меньшей проблемой является низкая квалификация отдельных Экспертов: когда «эксперт» не понимает специфику рыночной конъюнктуры и объекта оценки, снова и снова пишет «замечания» на качественный отчет своего более профессионального коллеги.

Эксперту следует помнить, что скрыть что-либо от профессионального оценочного сообщества практически невозможно – любая погрешка, злоупотребление или непрофессионализм обязательно станут известными, а позиции Эксперт-Оценщик часто меняются местами.

В настоящее время оценочная отрасль находится в состоянии затянувшегося кризиса [101]. Использование экспертизы в качестве инструмента недобросовестной конкуренции (рис. 40) является одной из основных проблем отрасли, которая, в конечном итоге, приводит к формированию негативного имиджа оценочного сообщества в глазах

Общества и Государства, а также к апатии самого оценочного сообщества. Существует реальная опасность, что еще одна недобросовестная или неквалифицированная экспертиза может привести к «эффекту бабочки» – полному разрушению отрасли.



Рис. 40. Недобросовестные Эксперты в ожидании Оценщика

Описанная ситуация обуславливает необходимость формирования Кодекса этики Эксперта (своеобразные «заповеди» экспертизы отчетов об оценке) – табл. 36.

Таблица 36.

Основные положения Кодекса этики Эксперта

№ п/п	Положение	Комментарий
1	Мерой всего является Рынок	Рыночная конъюнктура – ценовые показатели, сложившиеся правила делового оборота, ожидания участников рынка – является эталоном, с которым сопоставляется профессиональное мнение Оценщика и Эксперта.
2	Оценщик прав, если не доказано обратное	Презумпция невиновности Оценщика – см. раздел 5.2.
3	Откажись от проведения экспертизы, если у тебя недостаточно квалификации и опыта	См. комментарий перед табл. 36.
4	Не пиши замечание, если не знаешь, как можно исправить соответствующее нарушение	См. комментарий после табл. 31.

№ п/п	Положение	Комментарий
5	Используй инструмент экспертизы только для повышения качества оценочных услуг и защиты Оценщика	См. комментарий перед табл. 36.
6	Не разглашай конфиденциальную информацию, полученную в ходе проведения экспертизы	При проведении экспертизы в распоряжении Эксперта оказывается конфиденциальная информация, неправомерное использование которой может нанести ущерб, как Оценщику, так и Заказчику экспертизы/оценки. Конфиденциальная информация подлежит раскрытию только в случаях, предусмотренных требованиями законодательства Российской Федерации или договора на экспертизу.
7	Уважительно относись к Оценщику	Пиши замечания на нарушения, соержащиеся в отчете об оценке (при наличии таковых), не переходи «на личности» – рис. 41.



Рис. 41. Этика отношений – в любой ситуации

Заключительные положения

НП «СРОО «Экспертный совет» продолжает развивать научные, методологические и практические направления экспертизы отчетов об оценке. Это находит свое отражение в реализации новых научно-практических направлений. Например:

- в стажировке членов Экспертного совета Партнерства из регионов в Исполнительной дирекции (Москва). Цель стажировки – повышение конкурентоспособности членов Партнерства за счет развития экспертизы отчетов об оценке в регионах (повышение качества, сокращение сроков, стоимости). С февраля 2014 года стажировку успешно прошло несколько десятков коллег;
- в деловых играх по вопросам экспертизы (проверки) и АнтиЭкспертизы отчетов об оценке в рамках программы профессиональной переподготовки оценщиков в ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова». Цель деловых игр – передача слушателям первичных навыков по отстаиванию своей профессиональной позиции в конфликтных ситуациях;
- в проведении Экспертных недель (два раза в год), содержание которых направлено на профессиональное обсуждение актуальных дискуссионных научных, методологических и практических вопросов в оценочной и экспертной деятельности;
- в развитии научного потенциала экспертного сообщества в магистерских диссертациях в ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова».

Для развития практических навыков экспертизы отчетов об оценке авторы рекомендуют воспользоваться материалами общероссийского конкурса «Открытые отчеты». Конкурс проводится с 2012 года НП «СРОО «Экспертный совет» совместно с профессиональной сетью «Оценщики и эксперты» [100]. На первом и втором этапах конкурсные работы оцениваются самими участниками профессиональной сети, а на третьем – передаются на проверку в Экспертный совет НП «СРОО «Экспертный совет». Как конкурсные отчеты об оценке, так и результаты проверки на третьем этапе (замечания и рекомендации) размещаются в открытом доступе. Читатели могут самостоятельно провести проверку указанных отчетов и сравнить свои замечания с теми, что были сделаны в рамках конкурса. Это позволит проверить как полноту выявленных нарушений, так и корректность формулировок соответствующих замечаний.

Одной из целей написания данного учебника является инициирование дискуссии в профессиональном оценочном сообществе по вопросам экспертизы отчетов об оценке, например:

- внесение изменений в законодательство Российской Федерации, регулирующее экспертизу отчетов об оценке, в целях устранения коррупциогенных положений, например, в части необходимости установления требований к формулированию замечаний в экспертном заключении;
- определение уровня существенности для различных оценочных ситуаций;
- выработка консолидированной позиции относительно недопустимости введения уголовной ответственности Оценщика за вероятностную природу рыночной стоимости и дискуссионные вопросы в оценке;
- развитие этики экспертизы отчетов об оценке.

Замечания и предложения по доработке учебника, а также развитию методологии экспертизы и совершенствованию ее нормативно-правовой базы можно присылать на почту imo@srosovnet.ru.

Список использованных источников

Нормативно-правовая база

1. Федеральный закон «Об образовании в Российской Федерации» 29.12.2012 г. № 273-ФЗ.
2. Федеральный Закон от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, утратил силу в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации».
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255, утратил силу в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации».
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254, утратил силу в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации».
10. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508.

11. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержден Приказом Минэкономразвития от 04.07.2011 г. №328.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.
14. Закон Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» от 12 июля 2001 года №2658-III.
15. Национальный стандарт №1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав», утвержден Постановлением Кабинета Министров Украины от 10.09.2003 г. № 1440.
16. Письмо МЭР от 30.07.2014 №17913-ЕЕ/Д06И «Об анализе международного опыта и российской практики проведения экспертизы отчетов об оценке».
17. Положение о порядке проведения экспертизы отчетов об оценке, утверждено Советом НП «СРОО «Экспертный совет», протокол № 30/2015 от 02.06.2015 г. (электронная версия – <http://srosovet.ru/partnership/diclosure/>).
18. Постановление Госстандарта РФ от 26.12.1994 г. № 367 «О принятии и введении в действие Общероссийского классификатора профессий рабочих, должностей служащих и тарифных разрядов ОК 016-94».
19. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке» от 01.11.2013 г. № 648.
20. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» № 263 от 04.05.2012 г.

21. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости» от 29.07.2011 г. № 382.
22. Приказ Росстандарта «О принятии и введении в действие общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС РЕД. 2) и общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2) ОК 034-2014 (КПЕС 2008)» от 31.01.2014 г. № 14-ст.
23. Приказ Федерального агентства по управлению федеральным имуществом «Об утверждении Порядка рассмотрения отчетов об оценке при реализации Росимуществом полномочий собственника федерального имущества» от 23.09.2009 г. № 272.
24. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.05.2005 г. №92.
25. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 г. № 445.
26. Проект Технического задания на проведение оценки рыночной стоимости находящихся в Федеральной собственности объектов недвижимости, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях, 2007. – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://www.srosovet.ru/info/materials/technic>.
27. Положение об Экспертном совете Украинского общества оценщиков, утверждено решением Совета УОО от 26.01.2011 г., протокол №82.

Книги, статьи, диссертации, аналитические материалы

28. Богопольский А.Б. Существенность в МСФО // Журнал «Корпоративная финансовая отчетность. Международные стандарты», № 6, 2009.
29. Доброхотов А.Л. ОНТОЛОГИЯ // Новая философская энциклопедия, 2003.
30. Ильин М.О. Возможные структурно-логические схемы научных исследований в диссертациях по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» / Известия РЭУ им. Г.В. Плеханова №2 (16), 2014 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/old/ilin_scheme.pdf).

31. Ильин М.О. Использование понятия «существенность» для характеристики качественных параметров общественно-экономических систем при экспертизе отчетов об оценке // ВЕСТНИК Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова, №5(47) 2012. – М: ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2012 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/old/ilin_materiality.pdf).
32. Ильин М.О. К вопросу о дисконтировании денежных потоков – [Электронный ресурс] // maxosite.ru: сайт Ильина М.О. URL: <http://srosovet.ru/content/files/00/19/d6.pdf>.
33. Ильин М.О. Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке: дис. ... магистра экономики. РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 2014 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/Ilin-MO_dissertaciya.pdf).
34. Ильин М.О., Калинин К.Е. Меламуд М.Р. Электронный учебно-методический комплекс «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости». Свидетельство о регистрации электронного ресурса ИНИПИ РАО ОФЭРНиО №19891 от 22.01.2014 г.
35. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf.
36. Кадастровые войны в Татарстане? – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/press/articles/kadaastrovye-vojny-v-tatarstane/>.
37. Калинин К.Е. Идентификация объекта оценки при оценке предприятия – Федеральный справочник. Оценочная деятельность в Российской Федерации. – М: Центр стратегического партнерства, 2008 (электронная версия – <http://srosovet.ru/content/files/00/19/d7.pdf>).
38. Калинин К.Е. Отказ от использования сравнительного подхода при оценке стоимости предприятия. [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/files/00/19/d9.pdf>.
39. Калинин К.Е. Формирование экспертного сообщества в оценочной деятельности Российской Федерации: дис. ... магистра экономики. РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 2014 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/Kalinkina-KE_dissertaciya.pdf).

40. Каминский А.В. Рубикон оценочной деятельности // журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 4(139), 2013 (http://srosovet.ru/download/Rubikon_otsenochnoy_deyatelnosti.pdf?7447).
41. Каминский А.В. Формирование инструментария контроля качества работ при проведении государственной кадастровой оценки земельных участков: дис. ... магистра экономики. РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 2014 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/Kaminskij-AV_dissertaciya.pdf).
42. Комиссаров В.Н. Теория перевода (лингвистические аспекты). – Учеб. Для ин-тов и фак. Иностр. Яз. – М.: Высш. Шк., 1990.
43. Кун Т. Структура научных революций – М.: Прогресс, 1977.
44. Лапин М.В. Практическое руководство по экспертизе отчетов об оценке рыночной стоимости инвестиционных активов (на примере объектов недвижимого имущества): дис. ... магистра экономики. РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 2014 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/Lapin-MV_dissertaciya.pdf).
45. Лебединский В.И. Анализ международной практики экспертизы отчетов об оценке: дис. ... магистра экономики. РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 2014 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/Lebedinskij-VI_dissertaciya.pdf).
46. Лейфер Л.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика // Имущественные отношения в Российской Федерации – 2009. – № 4. – с. 59 – 72.
47. Пригожин И., Стенгерс И. Порядок из хаоса. Новый диалог человека с природой / Пер. с англ. – М.: УРСС, 2003.
48. Ушаков Е.В. Введение в философию и методологию науки. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Кнорус, 2008.
49. Философский словарь / Под ред. И.Т. Фролова. – 4-е изд.-М.: Политиздат, 1981.
50. A real estate appraisal checklist: a better understanding of an appraisal's details ensures more meaningful appraisal reviews and compliance with heightened regulatory requirements // RMA Journal, Nov, 2006, Mark Zoeller.
51. Accredited Real Property Review Appraiser (RPRA) Requirement Checklist, Beginning January 1, 2009.
52. Administrative Appraisal Review for Single Family Housing.
53. Administrative Rules of South Dakota, Appraisal Compliance Review Report 20:14:06.

54. American Society of Appraisers (ASA) Business Valuation Standards, July, 2008.
55. Appendix A Appraisal Report Documentation Checklist.
56. Appendix A to Part 24 – Additional Information.
57. Appraisal and Appraisal Review, CDOT Right of Way Manual, December 2005.
58. Appraisal and Appraisal Review, Florida Right of Way Manual, March 20, 2009.
59. Appraisal Guidelines Section III – Appraisal Review, August, 2008.
60. Appraisal Institute Commercial Appraisal Engagement and Review Seminar for Bankers and Appraisers.
61. Appraisal Review Ethics, Max J. Derbes // Appraisal Journal 58, April 1990.
62. Appraisal Review in a Litigation Support Role, Jack P. Friedman, Nicholas Ordway // The Appraisal Journal, January, 2000.
63. Appraisal Reviews and Their Importance, James R. MacCrate, 2007.
64. Appraisal Review, Chapter 5, Alaska Right of Way Manual, September, 2006.
65. Appraisal Review, Chapter 5, WSDOT Right of Way Manual M 26-01.02, August, 2009.
66. Australia and New Zealand Valuation and Property Standards, International Guidance Notes, IVGN 11 Reviewing Valuations, 2008.
67. Bloomberg.com, «Ohio Sues Real Estate Firms for Pressuring Appraisers», June 7, 2007.
68. Canadian Institute of Chartered Business Valuators (CICBV) Practice Standards, Standard No. 410, Limited Critique Reports – Reporting Standards and Recommendations, June, 2009.
69. Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2008 edition.
70. Code of Federal Regulations – Title 49: Transportation, Subtitle A – Office of the Secretary of Transportation, Part 24 – Uniform Relocation Assistance And Real Property Acquisition for Federal And Federally – Assisted Programs, Subpart B – Real Property Acquisition.
71. European Valuation Standards, 2012, 7th Edition, «голубая книга».
72. Expropriation appraisal review. Sevelka, Tony // Appraisal Journal. Spring, 2008.
73. Form RD 1922-13 Appraisal Review Report Forms.
74. Form RD 1922-14 Residential Appraisal Review for Single Family Housing.

75. HUD-1038-V Appraisal Field Review Report – Official Federal Forms.
76. Institute of Business Appraisers (IBA) Standards, October 25, 2001.
77. International Valuation Standards, 2011, «белая книга».
78. National Association of Certified Valuation Analysts (NACVA) Standards, November, 2007.
79. Office of Real Estate Services Project Development Guide, May, 2009.
80. PA Instruction 1980-D and Handbook HB-1-3550, 10.04.2007.
81. Preparation of Technical Appraisal Review Reports, American Society of Farm Managers and Rural Appraisers.
82. Review handbook – Electronic Appraisal Solutions, Inc, 2004.
83. Review of Appraising the Appraisal: The Art of Appraisal Review: The Definitive Guide for Reviewers by Richard. C. Sorenson. Appraisal Institute Hardcover, 1998.
84. RICS Valuation Standards, 2014, 9th edition, «красная книга».
85. Supplemental Appraisal and Appraisal Review Guidelines, April, 2007.
86. The appraisal of real estate, Appraisal institute, 2001, 12 ed.
87. The appraisal of rural property, Appraisal institute, 2000, 2nd.
88. The Review and You, Jeffrey D. Swango. URL: <http://www.soazai.org/hottopics.html>, 2009.
89. The Review Appraisal, Friend or Foe? By Charlie Elliott, November, 2002. URL: <http://hubpages.com/>
90. The Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970, as amended and as implemented in the Code of Federal Regulations at 49 CFR Part 24.
91. Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, 2000, fifth edition.
92. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2014-2015.
93. URAR Appraisal Desk Review (Desktop – DRF1), Residential Appraisal Field Review Form (Field FNMA 2000), Residential Appraisal Review Short Form (Desktop 2006), Residential Appraisal Review Narrative Form (Desktop or Field 2004).
94. Valuation Analysis for Home Mortgage Insurance (4150.1), Chapter 9: Reviews of Appraisal Reports, February, 2009.
95. Valuing a business: the analysis and appraisal of closely held companies / by Shannon Pratt, 4th ed., 2000.
96. Why The Appraisal Review? By Charlie Elliott, March, 2004. URL: <http://hubpages.com/>

97. 342 FW 2, Appraisal Review, FWM#: 117 (new), Date: September 14, 1993, Series: Real Property, Part 342: Realty Operations, Originating Office: Division of Realty.

Прочие материалы

98. Информация о рабочей группе IVSC по экспертизе отчетов об оценке [Электронный ресурс] // ivsc.org: сайт International Valuation Standards Council. URL: <http://www.ivsc.org/workplan/valuation-reviews>.
99. Материалы Рабочей группы по разработке методологии по экспертизе отчетов об оценке, в т.ч. Рабочей группы НСОД под руководством К.Е. Калинкиной [Электронный ресурс] // srosomet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosomet.ru/inspection/Rabochaja_gruppa_po_ekspertize/
100. Национальный конкурс Оценщиков «Открытые отчеты» [Электронный ресурс] // srosomet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosomet.ru/activities/otkrytye_otchety/
101. Открытая Концепция развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы – [Электронный ресурс] // srosomet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosomet.ru/info/concept/>.
102. Сайт Appraisal Review Specialist – [Электронный ресурс] // URL: <http://appraisalreviewspecialists.com>
103. Система добровольной сертификации НП «СРОО «Экспертный совет» регистрационный № РОСС RU.И797.04ФАК0 от 14.06.2011 г. – [Электронный ресурс] // srosomet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosomet.ru/activities/Certifikacija/>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Глоссарий

№ п/п	Термин	Определение
1	Анализ ценообразующих параметров вертикальный	Проверка учета в отчете об оценке всех существенных ценообразующих параметров объекта оценки. Результатом данной проверки должен стать ответ на вопрос, все ли существенные ценообразующие параметры объекта оценки учтены в отчете об оценке?
2	Анализ ценообразующих параметров горизонтальный	Проверка сопоставимости учета конкретного ценообразующего параметра во всех примененных в отчете подходах к оценке или в расчетах после согласования результатов. Результатом данной проверки должен стать ответ на вопрос, соотносится ли учет конкретного ценообразующего параметра в конкретном подходе к оценке с тем, как он был учтен в других подходах и корректировках после согласования результатов?
3	Генерирующая единица	Минимальный набор активов, генерирующий независимые от других активов денежные потоки от использования (например, производственная площадка, структурное подразделение или отдельное здание).
4	Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
5	Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки [или Экспертом в процессе экспертизы].
6	Достаточность информации	Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
7	Достоверность информации	Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
8	Заключение судебного эксперта	Заключение, подготовленное Экспертом, назначенным судом. Деятельность судебного эксперта регулируется Федеральным Законом от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.

№ п/п	Термин	Определение
9	Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности	Совокупность нормативных и правовых актов, регулирующих оценочную деятельность: <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ; • Федеральные стандарты оценки; • стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.
10	Замечание	Фрагмент экспертного заключения или другого документа, являющегося результатом проверки отчета об оценке, в котором описано выявленное в отчете об оценке нарушение.
11	Износ	Потеря стоимости объекта из-за снижения его полезности.
12	Инструмент искажения стоимости	Способ, метод или причина искажения стоимости (конкретное действие или бездействие Оценщика).
13	Искажение стоимости	Отклонение величины стоимости, определенной в отчете об оценке, от рыночного диапазона цен на соответствующие объекты оценки.
14	Искажение стоимости грубое	Манипулирование единственным ценообразующим параметром (незначительным числом параметров), при котором относительное искажение ценообразующего параметра существенно (как правило, сопоставимо с искажением итоговой величины стоимости объекта оценки).
15	Искажение «ювелирное» стоимости	Комплексное манипулирование совокупностью взаимосвязанных ценообразующих параметров, при котором: <ul style="list-style-type: none"> • отклонение каждого отдельно взятого ценообразующего параметра от его достоверной величины незначительно, однако искажение итоговой величины стоимости является существенным; • направление искажения каждого из ценообразующих параметров таково, что оно приводит к искажению итоговой величины стоимости в одну и ту же сторону.
16	Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
17	Нарушение вторичное	Нарушение, явившееся следствием первичного нарушения.
18	Нарушение первичное	Нарушение, наличие которого привело к появлению других связанных с ним нарушений (вторичных).

№ п/п	Термин	Определение
19	Нарушение существенное	Нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, исправление которого приводит (может привести) к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Крайне важным является использованный в предыдущем предложении оборот «может привести», поскольку из отчета об оценке не всегда однозначно понятно, как повлияет на величину стоимости исправление конкретного нарушения.
20	Нарушение формальное	Нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, исправление которого не оказывает никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, однако соответствующие требования прямо указаны в законодательстве Российской Федерации об оценочной деятельности.
21	Недвижимость	Земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [стационарность], в т.ч. здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 ГК РФ). Отметим, что ГК РФ к недвижимости также относит подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. С точки зрения методологии оценки, данные объекты относятся к машинам и оборудованию.
22	Объект оценки	Объект, стоимость которого определяется. Перечень возможных объектов оценки приведен в ст. 5 Закона об оценке. Основным отличительным признаком является возможность участия в гражданском обороте.
23	Объект недвижимости	См. «недвижимость».
24	Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
25	Ограничение (ограничительное условие)	Декларация Оценщика о явном снятии с себя ответственности в случае совершения указанными субъектами определенных действий или наступления определенных обстоятельств.
26	Отчет об оценке	Документ, составляемый Оценщиком по результатам оценки объекта оценки.
27	Оценка недобросовестная	Оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований ЗоОД, которые допущены Оценщиком целенаправленно (явились следствием «сделки с совестью»).
28	Оценка неквалифицированная	Оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований ЗоОД, которые являются следствием низкой квалификации Оценщика (не являются следствием «сделки с совестью»).
29	Оценочная деятельность	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

№ п/п	Термин	Определение
30	Оценщик	<p>Субъект оценочной деятельности – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность.</p> <p>Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.</p>
31	Подход к оценке	<p>Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.</p> <p>Выделяют затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.</p>
32	Проверка отчета об оценке	<p>Совокупность мероприятий по выявлению в отчете об оценке нарушений требований ЗоОД, которые могут проводиться различными субъектами, в т.ч.: заказчиком оценки, судебными экспертами, членами Экспертных советов СРОО, сотрудниками залоговых отделов кредитных организаций, работниками государственных и муниципальных уполномоченных органов.</p>
33	Репрезентативность	<p>Соответствие характеристик выборки, используемых в расчете данных, характеристикам данных в целом (всех потенциально доступных данных в определенном сегменте рынка). Репрезентативность определяет, насколько возможно обобщать результаты исследования с привлечением определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была собрана.</p>
34	Рыночная стоимость	<p>Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
35	Саморегулируемая организация оценщиков (СРОО)	<p>Некоммерческое объединение Оценщиков, в полномочия которого, прежде всего, входит разработка стандартов и правил оценочной деятельности, контроль за их соблюдением и экспертиза отчетов об оценке.</p> <p>Статьей 4 Закона об оценке установлено, что для Оценщиков членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков является обязательным.</p>

№ п/п	Термин	Определение
36	Стоимость объекта оценки	Расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
37	Судебная экспертиза отчета об оценке	Проверка отчета об оценке, осуществляемая в соответствии с требованиями Федерального Закона от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.
38	Устаревание	См. «износ».
49	Устойчивость экспертного заключения	Способность экспертного заключения выдерживать разного рода проверки и критику.
40	Цена	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
41	Ценообразующий параметр	Параметр объекта, изменение которого приводит к изменению цены (стоимости) объекта.
42	Эконометрическая модель	Экономико-математическая модель, параметры которой оцениваются с помощью методов математической статистики (описывает экономические отношения, явления, процессы, системы и характеристики их функционирования).
43	Эксперт	Лицо, выполняющее проверку отчета об оценке.
44	Экспертный совет СРОО	Специализированный орган саморегулируемой организации оценщиков, в состав которого входят эксперты, выполняющие экспертизу отчетов об оценке.
45	Экспертиза отчета об оценке	<p>Действия Эксперта или Экспертов СРОО в целях проверки отчета, подписанного Оценщиком или Оценщиками, являющимися членами данной СРОО, на соответствие требованиям ЗоОД (в т.ч. требованиям Закона об оценке, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной Оценщиком в отчете.</p> <p>В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной Оценщиком (Оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке Экспертом (Экспертами) не проводится повторная оценка.</p>
46	Экспертиза отчета об оценке инициативная	Экспертиза отчета об оценке, проведение которой не является обязательным в соответствии с требованиями законодательства.
47	Экспертиза отчета об оценке обязательная	Экспертиза отчета об оценке, проведение которой является обязательным в соответствии с требованиями законодательства.
48	Экспертное заключение	Документ, являющийся результатом экспертизы отчета об оценке.

Приложение 2. Примеры обоснования позиции Эксперта

Приведены примеры из реальных экспертных заключений, составленных в период действия предыдущих редакций ФСО №1-3 [5], [9], еще до вступления в действие ФСО №7. Несмотря на несколько изменившееся ЗоОД, общая логика обоснования профессиональной позиции Эксперта сохранилась.

Пример 1. Апеллирование к рыночным данным, характеризующимся большей достоверностью

Оценка производилась для изъятия земельного участка в целях подготовки к Олимпийским играм в г. Сочи. В отчете об оценке получена величина стоимости, которая в разы превышала сложившийся уровень цен. Расчеты основывались на трех офертах по объектам-аналогам, ценовая информация из которых не могла быть признана соответствующей рыночному уровню.

В Отчете выявлено нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности и проверяемости:

1. В расчетах использована выборка из трех объектов-аналогов с ценой предложения в диапазоне 4 900-6 600 руб./кв.м (стр. х). Информация обо всех использованных в расчетах объектах-аналогах получена Оценщиком из информационных источников, допускающих бесплатное размещение объявлений о продаже без предварительной проверки цены предложения на адекватность текущей ситуации на рынке (газета бесплатных объявления «Экспресс Сочи», сайт «Недвижимость из рук в руки», стр. х, у).

В Отчете не приведен анализ достоверности ценовой информации по указанным объектам-аналогам, например, ее соответствие данным агентств недвижимости, которыми Оценщик пользуется при подборе аналогов для обоснования величины корректировки на различие в площади, стр. m-n.

2. В соответствии с Отчетом изымаемый земельный участок расположен в селе Ахштырь. Оценщик ошибочно не описывает и не анализирует особенности локального месторасположения земельного участка (дополнительно нарушен п. 4 ФСО № 3 в части принципа существенности). В то же время на основе информации, предоставленной на открытых сайтах сети Интернет, можно сделать заключение, что село Ахштырь насчитывает около 60 домовладений, расположено на удалении более 10 км от побережья, вдалеке от центров притяжения людских потоков и объектов инфраструктуры; каких-либо уникальных особенностей, выделяющих село на фоне окружения, не выявлено.

По результатам представленного в Отчете анализа рынка недвижимости можно сделать заключение, что основными факторами, влияющими на уровень инвестиционной привлекательности местности, являются: удаленность от объектов инфраструктуры Большого Сочи, побережья, наличие собственных локальных объектов инфраструктуры, численность населения (стр. х-у). По данным факторам с. Ахштырь сопоставимо с населенными пунктами Казачий брод, Липники, Ермоловка, Черешня, Галицыно, Бестужевское. В соответствии с данными приведенной в Отчете выборки земельных участков, средняя стоимость предложения земельных участков в указанных населенных пунктах не превышает 3 500 руб./кв.м (стр. х-у, карта населенных пунктов и анализ выборки приведены в *приложении х*).

В одном населенном пункте цена предложения земельных участков может значительно отличаться, что обуславливается особенностями локального окружения, наличием коммуникаций, площадью и пр. Описанные в Отчете ценообразующие параметры изымаемого земельного участка позволяют его отнести к нижнему/среднему ценовому сегменту (например, из коммуникаций присутствует только электроснабжение, стр. х-у).

3. В ходе проверки достоверности представленных в Отчете данных Экспертом было выявлено множество актуальных на дату оценки аналогов с ценой предложения в диапазоне 1 700-3 700 руб./кв.м (источник информации – интернет-сайты агентств недвижимости; приведены в *приложении х*). Таким образом, выявлено противоречие: без каких-либо пояснений Оценщик использует в расчетах объекты-аналоги с ценой предложения существенно выше верхней границы цен предложения на данном сегменте рынка.

4. Полученная величина рыночной стоимости земельного участка (5 349 руб./кв.м) соответствует уровню цен в более инвестиционно-привлекательных населенных пунктах Молдовка, Чайсовхоз, Веселое.

Пример 2. Указание на противоречие примененной методологии оценки и специфики конкретной оценочной ситуации

Корректировка на различие в месторасположении объекта оценки и объекта-аналога определена методом парного сравнения продаж как отношение средней цены квартир с соответствующим месторасположением.

Средняя цена квартир в г. Нарьян-Мар в Отчете определена по выборке из 4 объектов, площадь которых различается в ~ 1,5 раза (от 50 до 77,3 кв.м, стр. х), аналогично по аналогам, расположенным на периферии – в 1,7 раза. Для обеих групп аналогов прослеживается зависимость удельной цены от

площади квартиры. Таким образом, разница в средней цене аналогов обуславливается не только различием в месторасположении, но и в площади – нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Пример 3. Указание на противоречие примененной методологии оценки и специфики конкретной оценочной ситуации

Объектом оценки является нежилое здание промышленного назначения, расположенное на окраине города-миллионника. Оценка выполняется в целях продажи имущества предприятия-банкрота.

Объектом оценки является здание промышленного назначения, которое ранее использовалось в составе предприятия, относящегося к отрасли приборостроения (стр. х). Величина внешнего износа объекта оценки в размере 60% (стр.у) определена как соотношение среднего уровня загрузки предприятий, занимающихся производством приборов в N-ской области, к проектному уровню загрузки предприятия. Указанная величина внешнего износа не может быть признана достоверной по следующим причинам:

- в отчете об оценке не описаны признаки внешнего износа – нарушены требования п.4 ФСО №3 в части принципа существенности;
- параметры объекта оценки не накладывают ограничений на его перепрофилирование и использование в другой отрасли (в т.ч., здание имеет удобный подъезд с одной из основных автомагистралей города; загрязнения, связанные с вредным производством, отсутствуют; негабаритное оборудование практически полностью демонтировано, стр. х-у). Объект оценки без каких-либо существенных издержек может быть использован в других отраслях, в т.ч. в качестве склада и торговых помещений рядом расположенного строительного рынка. Следовательно, текущий уровень загрузки приборостроительных предприятий не оказывает прямого влияния на величину стоимости объекта оценки – нарушены требования п.4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Пример 4. Обоснование преднамеренного искажения стоимости через сопоставительный анализ различных версий отчета об оценке

Описана ситуация, в которой Оценщик на экспертизу последовательно направляет несколько отчетов об оценке (бумажные оригиналы), которые по сути являются различными версиями одного и того же отчета об оценке (исходный отчет и его исправленные редакции). На

каждый из данных отчетов об оценке выдавалось самостоятельное отрицательное экспертное заключение.

На экспертизу представлена четвертая редакция Отчета. В предыдущих трех редакциях Отчета было выявлено множество существенных нарушений (см. экспертные заключения №Х, №У и №Z). Сопоставительный анализ всех четырех редакций Отчета позволяет сделать вывод о том, что Оценщик преднамеренно искажает итоговую величину стоимости объекта оценки:

Редакция отчета об оценке	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	Комментарий
1	50 000 000	<p>В Отчете выявлены следующие нарушения, исправление которых должно привести к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) неверное направление корректировки на масштаб в сравнительном подходе к оценке для аналогов №2, 3 в размере минус 20 и 32% соответственно (стр. X). Должна быть внесена повышающая корректировка, поскольку аналоги имеют существенно большую площадь, чем объект оценки; 2) двойной учет износа ряда конструктивных элементов в затратном подходе к оценке (стр. У).
2	49 500 000	<p>Оценщик исправляет замечания, выявленные в первой версии отчета об оценке (см. выше). Дополнительно в Отчете была изменена величина ценообразующего параметра, необходимость изменения которой не обозначалась в экспертном заключении на первую редакцию отчета об оценке: физический износ объекта оценки указан Оценщиком в размере 70% (стр. X) при том, что в предыдущей редакции отчета об оценке он составлял 25%. Описание признаков физического износа не изменилось.</p>
3	48 500 000	<p>Оценщик оставляет величину физического износа объекта оценки на уровне 70%, изменяя описание его признаков (стр. 29). Из третьей редакции Отчета Оценщик удалил результаты фотофиксации объекта оценки, указав «фотографирование не производилось» (стр. X). В предыдущих версиях Отчета результаты фотофиксации были.</p>

Редакция отчета об оценке	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	Комментарий
4	50 000 000	<p>Оценщик устраняет замечания, указанные выше для 2 и 3 редакции Отчета – описание признаков физического износа и его величина вернулись в начальное состояние, соответствующее первой редакции Отчета.</p> <p>Вместе с этим Оценщик изменяет величину других ценообразующих параметров, необходимость изменения которых не обозначалась в экспертных заключениях на предыдущие версии Отчета:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) уменьшена удельная величина затрат на замещение улучшений в составе объекта оценки (Оценщик использовал другой аналог из сборника «КО-Инвест»); 2) увеличен размер скидки на торг в сравнительном подходе к оценке до 25% относительно 7,5% в 1-3 редакциях отчета об оценке. <p>Замечания относительно нарушений, допущенных при обосновании величины указанных изменившихся ценообразующих параметров, приведены в соответствующем разделе заключения.</p>

Приложение 3. Сводная проверочная таблица общих требований к отчету об оценке

Важно:

- приведены требования Закона об оценке (ФЗ-135), ФСО №1-3, распространяющиеся на отчеты об оценке всех видов объектов оценки;
- к оценке отдельных видов объектов оценки (например, недвижимости) устанавливаются дополнительные требования – см. приложение 4;
- ряд требований ФСО относятся не к отчету об оценке, а к процессу оценки. Соблюдение данных требований целесообразно отразить в отчете об оценке. Соответствующие положения в проверочной таблице отмечены словом «рекомендация»;
- ряд требований Закона об оценке и ФСО не имеют четкой привязки к конкретному разделу отчета об оценке. В проверочной таблице они соотнесены с наиболее логично связанным разделом. Наличие информации в других разделах отчета об оценке не является нарушением требований ЗоОД.

№ п/п	Требование	Источник
Общие требования к Отчету		
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> на бумажном носителе: <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично; ▪ прошит; ▪ подписан Оценщиком(ами), который проводил оценку; ▪ скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор. • <u>или</u> в форме электронного документа. <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично ▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: <ul style="list-style-type: none"> ○ Оценщика(ов); ○ руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор. 	
2	Порядковый номер отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
3	Дата составления отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
4	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135
5	Итоговая величина стоимости указана в российских рублях:	п. 27 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; 	п. 16 ФСО №3

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. 	п. 16 ФСО №3
Сведения в отчете об оценке		
6	Присутствуют следующие сведения:	п. 8 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • задание на оценку; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • применяемые стандарты оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • основные факты и выводы [отдельный раздел]; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описание объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ рынка объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описание процесса оценки объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описание процедуры согласования результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • задачи оценки; 	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. 	п. 9 ФСО №3
7	В части задания на оценку :	п. 21 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • объект оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • цель оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • предполагаемое использование результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • вид стоимости; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • дата оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • допущения, на которых должна основываться оценка; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • иная информация, предусмотренная ФСО [другими]. 	
8	В части применяемых стандартов оценки :	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральные стандарты оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • применение стандартов обосновано. 	
9	В части сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах) :	ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о заказчике оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения об Оценщике(ах): 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ФИО; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ место нахождения; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ информация о членстве в СРОО; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о юридическом лице, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик работает по трудовому договору]; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки. 	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)
10	В части информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах :	п. 8д ФСО №3

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • квалификация; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • степень участия в проведении оценки объекта оценки. 	
11	В разделе «Основные факты и выводы»:	п. 8е ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • основание для проведения оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • общая информация, идентифицирующая объект оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • итоговая величина стоимости объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. 	
12	В части описания объекта оценки:	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): <ul style="list-style-type: none"> ▪ полное наименование ЮЛ; ▪ сокращенное наименование ЮЛ (при наличии); ▪ ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; ▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). 	
13	В части анализа рынка объекта оценки:	п. 8з ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 	
14	В части описания процесса оценки объекта оценки:	п. 8и ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • затратный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора; ▪ обоснование выбора методов; ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки; ▪ соответствующие расчеты; ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: <ul style="list-style-type: none"> ○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; ○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки; ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • сравнительный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора; 	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора методов; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ соответствующие расчеты; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> ○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • доходный подход к оценке: 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора методов; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ соответствующие расчеты; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> ○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]. 	п. 25 ФСО №1
15	В части описания процедуры согласования результатов оценки:	п. 8к ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • процедура согласования; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами); 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. 	
Общее ко всем разделам		
16	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, не использована или использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.	п. 8 ФСО №1
17	Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. Приложены копии соответствующих материалов.	п. 11 ФСО №3

№ п/п	Требование	Источник
18	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п. 13 ФСО №3
19	Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки.	п. 5 ФСО №3
20	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена.	п. 5 ФСО №3
21	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.	п. 5 ФСО №3, ст. 11 ФЗ-135
22	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3
23	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3
	• подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;	
	• к отчету приложены копии соответствующих материалов.	
24	В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3
	• правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;	
	• документы технической инвентаризации (при наличии);	
	• заключения экспертиз (при наличии);	
	• другие документы по объекту оценки (при наличии).	

Дополнительно обратим внимание на ключевое требование ст. 11 ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3 – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Приложение 4. Сводная таблица требований к отчету об оценке недвижимости

Важно:

- таблица актуальна для следующих видов объектов недвижимости: здания, строения, сооружения, помещения, земельные участки;
- приведены требования Закона об оценке (ФЗ-135), ФСО №1-3 и №7;
- ряд требований ФСО относятся не к отчету об оценке, а к процессу оценки (в проверочной таблице отмечены словом «рекомендация»). Соблюдение данных требований целесообразно отразить в отчете об оценке;
- ряд требований Закона об оценке и ФСО не имеют четкой привязки к конкретному разделу отчета об оценке. В таблице они соотнесены с наиболее логично связанным разделом. Наличие информации в других разделах отчета об оценке не является нарушением требований ЗоОД.

№ п/п	Требование	Источник
Общие требования к Отчету		
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> на бумажном носителе: <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично; ▪ прошит; ▪ подписан Оценщиком(ми), который проводили оценку; ▪ скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор. • <u>или</u> в форме электронного документа. <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично ▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: <ul style="list-style-type: none"> ○ Оценщика(ов); ○ руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор. 	
2	Порядковый номер отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
3	Дата составления отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
4	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135
5	Итоговая величина стоимости указана в российских рублях:	п. 27 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; 	п. 16 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. 	п. 16 ФСО №3

№ п/п	Требование	Источник
Сведения в отчете об оценке		
6	Присутствуют следующие сведения:	п. 8 ФСО №3
	• задание на оценку;	
	• применяемые стандарты оценки;	
	• принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;	ст. 11 Ф3-135
	• сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах)	
	• информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах;	
	• основные факты и выводы [отдельный раздел];	
	• описание объекта оценки;	
	• анализ рынка объекта оценки;	
	• описание процесса оценки объекта оценки;	
	• описание процедуры согласования результатов оценки;	
	• задачи оценки;	ст. 11 Ф3-135
	• иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.	п. 9 ФСО №3
7	В части задания на оценку:	п. 21 ФСО №1, п. 8 ФСО №7
	• объект оценки;	
	• состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);	
	• характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики;	
	• права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки;	
	• цель оценки;	
	• предполагаемое использование результатов оценки;	
	• вид стоимости;	
	• дата оценки;	
	• допущения, на которых должна основываться оценка;	
	• иная информация, предусмотренная ФСО [другими].	
8	Осмотр объекта оценки:	п. 5 ФСО №7
	• проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку [при наличии информации в Отчете];	
	• не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения.	
9	В части применяемых стандартов оценки:	ст. 11 Ф3-135
	• Федеральные стандарты оценки;	
	• стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО;	
	• применение стандартов обосновано.	
10	В части сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах):	ст. 11 Ф3-135, п. 8г ФСО №3
	• сведения о заказчике оценки;	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения об Оценщике(ах): <ul style="list-style-type: none"> ▪ ФИО; ▪ место нахождения; ▪ информация о членстве в СРОО; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о юридическом лице, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик(ки) работает по трудовому договору]; <ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки. 	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)
11	В части информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	п. 8д ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • квалификация; • степень участия в проведении оценки объекта оценки. 	
12	В разделе «Основные факты и выводы»:	п. 8е ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • основание для проведения оценки; • общая информация, идентифицирующая объект оценки; • результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; • итоговая величина стоимости объекта оценки; • ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. 	
13	В части описания объекта оценки:	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; • перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; • в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): <ul style="list-style-type: none"> ▪ полное наименование ЮЛ; ▪ сокращенное наименование ЮЛ (при наличии); ▪ ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; ▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). 	
14	НЭИ обосновано:	п. 16 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> проведением необходимых вычислений; • <u>или</u> представлены обоснования, не требующие расчетов 	
Анализ рынка объекта оценки		
15	Последовательность анализа рынка:	п. 11 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки; • определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки; 	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки ..., с указанием интервала значений цен; 	
	<ul style="list-style-type: none"> анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости; 	
	<ul style="list-style-type: none"> основные выводы. 	
16	Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки:	п. 10 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> при фактическом использовании; 	
	<ul style="list-style-type: none"> других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости. 	
17	Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	п. 8з ФСО №3
18	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	п. 8з ФСО №3
Затратный подход к оценке		
19	Обоснование выбора.	п. 8и ФСО №3
20	Обоснование выбора методов.	п. 8и ФСО №3, п. 15 ФСО №7
21	Применен в соответствии с результатами анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
22	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	п. 8и ФСО №3
23	Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ).	п. 24г,д ФСО №7
24	Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.	п. 24г,е,ж ФСО №7
25	Определена прибыль предпринимателя.	п. 24г,з ФСО №7
26	Определен износ и устаревания.	п. 24г,и ФСО №7
27	Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.	п. 24г ФСО №7
28	Соответствующие расчеты.	п. 8и ФСО №3
29	Если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1, п. 27 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> границы диапазона стоимости, полученной по различным методам. 	
30	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 8и ФСО №3
31	Границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода].	п. 25 ФСО №1
Сравнительный подход к оценке		
32	Обоснование выбора.	п. 8и ФСО №3
33	Обоснование выбора методов.	п. 8и ФСО №3, п. 15 ФСО №7
34	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7

№ п/п	Требование	Источник
35	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	п. 8и ФСО №3
36	Соответствующие расчеты.	п. 8и ФСО №3
37	Доступные рыночные данные об объектах-аналогах:	п. 22в ФСО-7
	• описан объем;	
	• описаны правила отбора для проведения расчетов;	
	• обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных.	
38	Если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1, п. 27 ФСО №7
	• согласование предварительных результатов, полученных по различным методам;	
	• границы диапазона стоимости, полученной по различным методам.	
39	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 8и ФСО №3
40	Границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода];	п. 25 ФСО №1
Доходный подход к оценке		
41	Обоснование выбора.	п. 8и ФСО №3
42	Обоснование выбора методов.	п. 8и ФСО №3, п. 15 ФСО №7
43	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
44	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	п. 8и ФСО №3
45	Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	п. 23е ФСО №7
46	Соответствующие расчеты.	п. 8и ФСО №3
47	Если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1, п. 27 ФСО №7
	• согласование предварительных результатов, полученных по различным методам;	
	• границы диапазона стоимости, полученной по различным методам.	
48	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 8и ФСО №3
49	Границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода].	п. 25 ФСО №1
Описание процедуры согласования результатов оценки		
50	Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.	п. 8к ФСО №3
51	Анализ достоинств и недостатков подходов.	п. 28 ФСО №7
52	Процедура согласования.	п. 8к ФСО №3
53	Объяснены расхождения промежуточных результатов.	п. 28 ФСО №7

№ п/п	Требование	Источник
54	Анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами).	п. 25 ФСО №1
55	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке – указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки.	п. 29 ФСО №7 (рекомендация)
56	На основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки.	п. 28 ФСО №7
57	Итоговый результат оценки.	п. 30 ФСО №7
58	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки):	п. 30 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • приведено суждение о возможных границах интервала; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку). 	
Общее для всех разделов		
59	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, не использована или использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.	п. 8 ФСО №1
60	Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. Приложены копии соответствующих материалов.	п. 11 ФСО №3
61	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п. 13 ФСО №3
62	Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки.	п. 5 ФСО №3
63	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена.	п. 5 ФСО №3
64	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3
65	Использована иная методология расчетов и самостоятельно определенные методы оценки [с учетом п. 30].	п. 25 ФСО №7
66	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3
67	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • к отчету приложены копии соответствующих материалов. 	

№ п/п	Требование	Источник
68	В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3
	• правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;	
	• документы технической инвентаризации;	
	• заключения экспертиз;	
	• другие документы по объекту оценки (при наличии).	

Дополнительно обратим внимание на ключевое требование ст. 11 ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3 – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Приложение 5. Сводная проверочная таблица требований к отчету об определении кадастровой стоимости

На отчеты об определении кадастровой стоимости распространяются как общие требования ЗоОД (установлены Законом об оценке и ФСО №1-3), так и ряд специфических, устанавливаемых следующими документами:

- Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 (далее – ФСО №4);
- Приказом Минэкономразвития России от 29.07.2011 г. № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости» (далее – ПМЭР).

№ п/п	Требование	Источник
Общие требования		
1	Называется «Отчет об определении кадастровой стоимости»	п. 23 ФСО №4
2	Составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.	п. 24 ФСО №4
3	Составлен:	п. 1.3 Приказа МЭР
	<ul style="list-style-type: none"> • на бумажном носителе (с приложением материалов на электронных носителях); 	
	<ul style="list-style-type: none"> • и в форме упакованного (архивированного) электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, текстовые части и таблицы которого сформированы в формате OpenDocument для офисных приложений (OpenDocument) v 1.0. 	
4	В случае включения в Отчет сведений, отнесенных к информации ограниченного доступа, такие сведения представляются в заключительной части Отчета.	п. 1.3 ПМЭР
5	Возможно установить однозначное соответствие между информацией, приведенной в Отчете, и электронной копией документа, содержащего такую информацию.	п. 2.1 ПМЭР
6	Имеет следующую структуру:	п. 2.3 ПМЭР
	<ul style="list-style-type: none"> • содержание: <ul style="list-style-type: none"> ▪ наименование частей, разделов, подразделов и пунктов (если они имеют наименования), приложений с указанием номеров страниц; ▪ для Отчета на бумажном носителе, состоящего из двух и более томов, в каждом из томов – свое содержание. В первом томе размещается содержание всего Отчета с указанием номеров томов, в последующих – только содержание соответствующего тома; • уточнения, необходимые для установления содержания терминов, используемых в Отчете (определения); • вводная часть; 	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • расчетная (основная) часть; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • заключительная часть. 	
Содержание вводной части		
7	Наименование субъекта РФ и (или) муниципального образования(ий), на территории которых проводилась государственная кадастровая оценка.	
8	Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки: <ul style="list-style-type: none"> • наименование; • дата подписания (утверждения); • номер. 	
9	Вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки, категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки.	
10	Основание для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (реквизиты договора на проведение оценки (государственного или муниципального контракта)): <ul style="list-style-type: none"> • дата заключения; • номер. 	
11	Дата оценки.	
12	Период проведения работ по определению кадастровой стоимости.	
13	Дата составления Отчета.	
14	Порядковый номер Отчета.	
15	Цель оценки.	
16	Перечень нормативных правовых актов, методических и нормативно-технических документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов оценки, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер).	
17	Сведения об исполнителе работ по определению кадастровой стоимости: <ul style="list-style-type: none"> • для исполнителя – физического лица: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ФИО; ▪ информация о членстве в СРОО: <ul style="list-style-type: none"> ○ наименование СРОО; ○ регистрационный номер согласно реестру; ○ дата регистрации в реестре; ▪ сведения о страховании гражданской ответственности и о договоре страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости: <ul style="list-style-type: none"> ○ наименование страховщика ○ номер, даты заключения, вступления в силу и период действия договора страхования; ○ размер страховой суммы; ▪ контактный телефон и (или) адрес электронной почты • для исполнителя – юридического лица: <ul style="list-style-type: none"> ▪ наименование; ▪ юридический адрес; ▪ место нахождения; 	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ организационно-правовая форма; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОГРН; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения об Оценщиках, принимавших участие в работах по определению кадастровой стоимости [в указанном выше составе], за исключением сведений о договоре страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости (при их отсутствии); 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о договорах страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки (государственного или муниципального контракта) и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований ЗоОД, а также за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости: <ul style="list-style-type: none"> ○ наименование страховщика; ○ номер, даты заключения, вступления в силу и период действия договора страхования; ○ размер страховой суммы. 	
18	Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их краткое описание (резюме Отчета).	
19	Допущения и ограничительные условия, использованные при определении кадастровой стоимости.	п. 3.2 ПМЭР
Содержание расчетной (основной) части		
20	Выводы, полученные в результате анализа сведений, характеризующих состояние рынка объектов оценки, в том числе в пределах территории, на которой расположены объекты оценки, с описанием: <ul style="list-style-type: none"> • процесса, способов определения состава ценообразующих факторов объектов оценки; • обоснования суждения о существенности влияния ценообразующих факторов на кадастровую стоимость объектов оценки; • обоснования выбора вида модели оценки кадастровой стоимости; • обоснования проведения оценки индивидуально для конкретных объектов оценки; 	п. 4а ПМЭР
21	Описание процесса группировки объектов оценки с обоснованием выбора состава и значений (диапазона значений) ценообразующих факторов для каждой группы объектов оценки с указанием на источники информации об их значениях.	п. 4б ПМЭР
22	Описание процесса группировки объектов оценки с обоснованием выбора состава и значений (диапазона значений) ценообразующих факторов, иных показателей, использовавшихся для отнесения объектов оценки в соответствующие группы объектов оценки.	п. 4в ПМЭР
23	Результаты сбора рыночной информации для каждой сформированной группы объектов оценки.	п. 4г ПМЭР
24	Результаты построения моделей оценки кадастровой стоимости для каждой группы объектов оценки, с описанием процесса их построения.	п. 4д ПМЭР
25	Результаты расчета кадастровой стоимости объектов оценки, с описанием процесса расчета кадастровой стоимости объектов оценки	п. 4е ПМЭР

№ п/п	Требование	Источник
	(с применением методов массовой оценки).	
26	Обоснование выбора способа согласования результатов, полученных в рамках применяемых подходов (в случае применения нескольких подходов к оценке).	п. 4е ПМЭР
27	Обоснование причин расхождения результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов – при выведении итоговой величины стоимости (при наличии такого расхождения).	п. 4е ПМЭР
28	Результаты расчета кадастровой стоимости объектов оценки путем установления рыночной стоимости объектов оценки, определенной индивидуально для конкретных объектов оценки, при невозможности ее определения с применением методов массовой оценки.	п. 4ж ПМЭР
29	Описание процесса расчета и результаты расчета средних уровней кадастровых стоимостей объектов оценки – земельных участков по муниципальным районам (городским округам).	п. 4з ПМЭР
30	Описание процесса расчета и результаты расчета средних арифметических взвешенных по площади объектов оценки значений удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов и городских округов, субъекта РФ (при наличии) для земельных участков по группам видов разрешенного использования объектов оценки, для иных объектов оценки (здание, помещение) – по видам и назначению.	п. 4и ПМЭР
Содержание заключительной части		
31	Анализ соответствия или несоответствия значений кадастровой стоимости объектов оценки собранной ценовой информации с указанием причин такого несоответствия (в случае его выявления).	п. 5а ПМЭР
32	Сравнительный анализ полученных значений кадастровой стоимости со значениями кадастровой стоимости, действующими (используемыми для целей, предусмотренных законодательством РФ) на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения ГКО.	п. 5б ПМЭР
33	Анализ результатов сбора, в т.ч. оценка полноты, актуальности, обоснование применения (неприменения), имевшихся в распоряжении органов государственной власти и органов местного самоуправления в период проведения работ по определению кадастровой стоимости:	п. 5в ПМЭР
	<ul style="list-style-type: none"> • сведений о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывавших влияние на рынок объектов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведений, характеризовавших объекты оценки, в том числе их количественные и качественные параметры, местоположение, использование, о ценообразующих факторах объектов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведений о рыночной информации об объектах недвижимости, в том числе о сделках с объектами недвижимости, а также иных сведений, требовавшихся для использования в рамках примененных подходов к оценке; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведений о ранее проведенной государственной кадастровой оценке соответствующего вида или видов объектов недвижимости, категории или категорий земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки. 	
Требования к составу приложений (в составе заключительной части)		

№ п/п	Требование	Источник
34	Копия договора на проведение оценки (государственного или муниципального контракта).	п. 6 ПМЭР
35	Копии договора(ов) страхования гражданской ответственности Оценщика(ов), договора(ов) страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки (государственного или муниципального контракта) и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований ЗоОД, а также за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости.	п. 6 ПМЭР
36	Копия решения органа государственной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления о проведении ГКО.	п. 6 ПМЭР
37	Перечень объектов недвижимости, сформированный для целей проведения ГКО.	п. 6 ПМЭР
38	Сведения, отнесенные к информации ограниченного доступа (при наличии таких сведений).	п. 6 ПМЭР
39	Исходные данные, использованные для определения значений ценообразующих факторов, в т.ч. цифровые тематические карты, в форматах пространственных данных (векторные форматы: MIF/MID или SHP) и другие картографические материалы.	п. 6 ПМЭР
40	Результат группировки объектов оценки с указанием значений кадастровой стоимости объектов оценки.	п. 6 ПМЭР
41	Отчеты об определении рыночной стоимости объектов оценки, определенной индивидуально для конкретных объектов оценки.	п. 6 ПМЭР
42	Электронный носитель информации, содержащий файлы в формате OpenDocument для офисных приложений (OpenDocument) v 1.0 и файлы в формате XML, созданные на основе схем, размещаемых на официальном сайте уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по ГКО, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – XML-схема), и обеспечивающие считывание сведений, содержащихся в Отчете.	п. 6 ПМЭР
43	В файлы в формате XML, предоставляемые на электронном носителе информации, включаются сведения обо всех объектах недвижимости, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в объеме, предусмотренном соответствующими XML-схемами.	п. 6 ПМЭР
44	Справка, содержащая информацию о всех представленных к проекту Отчета замечаниях, как учтенных, так и неучтенных, с их соответствующим обоснованием или об отсутствии замечаний к проекту Отчета, составленная по итогам размещения проекта Отчета в фонде данных ГКО.	ст. 24.15 Закона об оценке, п. 5г ПМЭР

Приложение 6. Пример формы экспертного заключения СРОО

№ Э-12345 от 10.09.2015 г.
реквизиты экспертного заключения

УТВЕРЖДАЮ

Председатель Экспертного совета

_____/В.И. Лебединский/

ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на отчет №123 от 05.09.2015 г. «Об определении рыночной стоимости земельного участка кад.№ 11:22:333333:444, площадью 1 111 кв.м., расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Кирова, X» (далее – Отчет)

4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Основание для проведения экспертизы	Договор № Э-12345 от 06.09.2013 г.	
Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке	ФИО:	Иванов Иван Иванович
	Местонахождение:	Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Ленина, 134-35
	Паспортные данные:	серия 1234 номер 123456 выдан Устиновским РОВД г. Ижевска, 08.12.2000 г.
Вид проводимой экспертизы	на подтверждение стоимости	
Сведения об иных предоставленных документах и материалах, для экспертизы отчета об оценке	не представлены	
Цель экспертизы	Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям: <ul style="list-style-type: none">• Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – Федеральный закон);• Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 256;• Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 255;• Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и	

	<p>торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 254;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611; • Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее Федеральный закон, ФСО № 1, 2, 3, 7, стандарты и правила оценочной деятельности, при совместном упоминании – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности).
Стандарт проведения экспертизы отчетов об оценке	Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.07.2011 г. № 328.
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	<ol style="list-style-type: none"> 1. При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился. 2. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно. 3. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч. правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась.
Сведения об эксперте(ах), подписавшем(их) экспертное заключение	Горев Сергей Владимирович Регистрационный номер согласно реестру членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. №0007.

II. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 11:22:333333:444, общей площадью 1 111 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование «Ж1-зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности. Для завершения строительства пристроя», расположенный по адресу: г. Ижевск, ул. Кирова, X (стр. 11).
Имущественные права на объект оценки, правообладатель	Собственник – Администрация города Ижевска Удмуртской Республики. Арендатор по договору № 1234 от 11.хх.2013 г. – Иванов Иван Иванович (стр. 11).

Оценщик(и), подписавший(е) Отчет	Сидорова Светлана Николаевна: <ul style="list-style-type: none"> • членство в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый номер xxxx от xx.xx.2011 г.; • номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП № xxxxxx от xx.xx.2000 г.; • гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис №123-456-000111/11 от xx.xx.2013 г.; • стаж работы в оценочной деятельности – с 2006 года.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания» ОГРН 12345678901 от xx.xx.2003 г.
Основание для проведения оценки	Договор от xx.xx.2013 г. № 123 (стр. 2).
Дата оценки (дата определения стоимости)	01.01.2007 г. (стр. 11).
Дата составления Отчета	05.09.2013 г. (стр. 11).
Предполагаемое использование результатов оценки	«Для установления кадастровой стоимости в размере рыночной» (стр. 11)
Итоговое значение величины рыночной стоимости объекта оценки	4 200 000 (Четыре миллиона двести тысяч) руб., НДС не облагается (стр. 10)

III. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ ЭКСПЕРТИЗЫ

Существенные нарушения

Описание выявленных существенных нарушений ...

Прочие нарушения

Описание выявленных прочих нарушений ...

Сводные результаты экспертизы

Таблица из приложения №4 с отметкой о выполнении / невыполнении / неприменимости соответствующего требования.

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Отчет №123 от 05.09.2015 г. «Об определении рыночной стоимости земельного участка кад. № 11:22:333333:444, площадью 1 111 кв.м., расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Кирова, 14» **не соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Эксперт

_____/С.В. Горев/

Приложение 7. Пример формы заключения судебного эксперта

Экземпляр: 1

Количество экземпляров: 1

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

№ Э-12345

Дата завершения: хх февраля 2015 года

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, эксперту НП «СРОО «Экспертный совет» Смирнову Дмитрию Сергеевичу, в связи с поручением провести судебную экспертизу по делу №12345678, следователем отдела №1 ГУ МВД России по Н-ской области лейтенантом юстиции В.В. Владимировым разъяснены права и обязанности эксперта, изложенные в ст.57 Уголовного процессуального кодекса РФ, ст. 16, 17 №73 – ФЗ от 31.05.2001г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». Об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса РФ предупрежден.

Эксперт _____ /Петров П.П./

хх.хх.2015г.

Подпись эксперта удостоверяю.

Председатель Экспертного совета
НП «СРОО «Экспертный совет»

_____ /Лебединский В.И./

хх.хх.2015г.

М.П.

I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Номер экспертного заключения: xxx .

Номер дела, по которому назначена экспертиза: xxx .

Время и место производства судебной экспертизы	С 09.00 xx.01.2015 г. по 18.00 xx.02.2015 г. Исследование проведено в офисе НП «СРОО «Экспертный совет» по адресу: г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
Сведения об эксперте	Эксперт – член Экспертного совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Петров Петр Петрович. Образование – высшее, специальность – инженер-строитель. <ul style="list-style-type: none">• Н-ский Государственный Университет (высшее образование, диплом с отличием), 1992-1997 г.• М-ский Государственный Архитектурно-Строительный Университет (очная аспирантура), 1997-2000 г.• Н-ский государственный университет, Президентская программа подготовки управленческих кадров, 2000 г.• Н-ский государственный университет, профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», 2001 г.• Н-ский государственный университет, повышение квалификации, 2004 г. Ученая степень – кандидат экономических наук. Должность – xxx. Стаж – x лет, в том числе в экспертной деятельности – у лет.
Основания производства судебной экспертизы	Постановление Следователя отдела №1 ГУ МВД России по Н-ской области лейтенант юстиции В.В. Владимирова от xx июля 2015 г. о назначении судебной экспертизы отчета на соответствие требованиям законодательства РФ. Договор № Э-12345 от xx.01.2015 г.
Дата поступления материалов	xx.xx.2015 года.
Дата подписания заключения	x.xx.2015 года.
Вид проводимой экспертизы	Судебная оценочная (первичная)
Вопросы, поставленные перед экспертом	1. Соответствует ли отчет №11 от 11.02.2015 г. «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «НТ» требованиям законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, действовавшим на дату составления данного отчета? 2. Если не соответствует, то какие требования, предъявляемые к оценщикам, действующим на территории Российской Федерации, нарушены при составлении данного отчета?

<p>Сведения о заявленных экспертом ходатайствах, результаты их рассмотрения</p>	<p>Направлено ходатайство от xx.xx.2015 г. о предоставлении имеющихся в распоряжении следствия данных об объектах-аналогах. Запрошенные в ходатайстве данные представлены письмом от xx.xx.2015 г.</p>
<p>Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы</p>	<p>При производстве судебной экспертизы не присутствовали никакие лица, кроме назначенного эксперта.</p>
<p>Объекты исследования и материалы дела, предоставленные Эксперту для производства судебной экспертизы, способ их доставки, вид и состояние упаковки.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Уголовное дело №12345678 в двух томах: том №1 на 237 листах, том №2 на 237 листах; • Постановление следователя отдела №1 ГУ МВД России по Н-ской области лейтенанта юстиции В.В. Владимирова о назначении судебной экспертизы xx июля 2015 г. на 4 листах; • Протокол допроса свидетеля от xx.xx.2015 г. Андреева А.А. на 8 листах; • Отчет №11 от 11 февраля 2015 г. «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «НТ» на 90 листах. <p>Материалы были переданы лично в руки Эксперту Следователем отдела №1 ГУ МВД России по Н-ской области лейтенантом юстиции В.В. Владимировым. Материалы переданы в запечатанной целофанновой упаковке с сопроводительным письмом, подписанным указанным лейтенантом юстиции. Целостность упаковки не нарушена.</p>

Сведения о ранее проводимых судебных экспертизах (в рамках данного дела):

1. Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперт руководствовался при разрешении поставленных вопросов

1.1. Нормативно-правовые документы:

1.1.1. «Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 г. № 174-ФЗ.

1.1.2. Федеральный Закон от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.

1.1.3. Инструкция по организации производства судебных экспертиз в судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации. Утверждены приказом Минюста России от 20.12.2002г. № 347. Зарегистрировано в Минюсте РФ 05.01.2003г. № 4093.

1.1.4. Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации, утверждены приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 20.12.2002 № 346.

1.1.5. Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.

1.1.6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256.

1.1.7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255.

1.1.8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.

1.1.9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Пункты 1.1.5-1.1.9 были использованы в той части, в которой они не противоречат п. 1.1.2.

1.2. Учебные пособия, литература

1.2.1. Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014.

1.2.2. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. М., 2005.

1.2.3. Судебно-бухгалтерская экспертиза: учебное пособие; под редакцией Е.Р.Россинской, Н.Д.Эриашвили.-М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006г.

1.2.4. Россинская Е.Р. Экспертиза в арбитражном процессе // ЭЖ-Юрист. 2006. № 38.

2. Краткое описание обстоятельств дела, имеющих отношение к исследованию

Исходная информация об обстоятельствах, имеющих значение для дачи настоящего заключения, получена из Постановления следователя ... и

Информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки является имущество ООО «НТ», включающие в себя (стр. 8): <i>описание объектов оценки.</i>
---	--

Имущественные права на объект оценки	Право собственности (стр. 8).
Правообладатель	ООО «НТ» (стр. 8).
Оценщик(и), подписавший(е) Отчет	<p><u>Сидорова Светлана Николаевна:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • членство в ххх, реестровый номер хххх от хх.хх.2011 г.; • номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ИП № хххххх от хх.хх.2000 г.; Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис №123-456-000111/11 от хх.хх.2013 г.; • стаж работы в оценочной деятельности – с 2006 года.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Оценочная компания» ОГРН 12345678901 от хх.хх.2002 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 1234 от хх.хх.2012 г. (стр. 8).
Дата оценки (дата определения стоимости)	06.02.2012 г. (стр. 8).
Дата составления Отчета	16.02.2012 г. (стр. 8).
Предполагаемое использование результатов оценки	«Для совершения сделки купли-продажи» (стр. 8).
Итоговое значение величины рыночной стоимости объекта оценки	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей без учета НДС (стр. 7).

Описание дополнительных обстоятельств, имеющих отношение к исследованию.

3. Методы экспертизы

В процессе исследования экспертом применялись следующие методы судебной оценочной, первичной экспертизы:

3.1. Общие

Анализ (от греч. разложение) – прием исследования, который включает в себя изучение предмета путем мысленного или практического расчленения его на составные объекты. Каждая из выделенных частей анализируется отдельно в рамках единого целого.

Синтез (от греч. соединение, сочетание, составление) — метод изучения объекта в его целостности, единстве и взаимосвязи его частей. В финансово-хозяйственном контроле синтез можно связать с анализом. Он позволяет соединить объекты, расчлененные в процессе анализа, установить

их связь и познать предмет как единое целое, например, составление заключения по вопросам экспертного исследования.

Индукция (от лат. наведение) — прием исследования, представляющий собой умозаключение от частных факторов к общим выводам, т.е. вывод о состоянии объекта делается на основании исследования отдельных его сторон, например, экспертиза документов, проводится первоначально по данным аналитического учета, а затем — по данным синтетического учета.

Дедукция (от лат. выведение) — исследование состояния объекта в целом и на основе логических рассуждений, выведение выводов о его составных элементах, то есть, умозаключение от общего к частному.

Аналогия — познание одних объектов на основании их сходства с другими. Метод аналогии может составлять основу стандартизации и моделирования, применяемого в судебно-бухгалтерской экспертизе, например, соблюдение законодательства в организации бухучета.

Моделирование — изучение самого объекта и создание модели, которая содержит существенные черты и признаки оригинала. В судебно-бухгалтерской экспертизе применяются стандарты (модели) проведения исследования.

Абстрагирование (от лат. отвлекать) — прием мысленного отвлечения от конкретных объектов к отвлеченным понятиям.

Конкретизация (от лат. — густой, уплотненный) — исследование объектов во всей их разносторонности, многообразии.

Системный анализ — изучение объекта исследования как совокупности элементов.

3.2. Специальные

К ним относят расчетно-аналитические и документальные методы.

Расчетно-аналитические методы включают аналитические процедуры, используемые экспертом-бухгалтером в экспертном производстве. Применение в исследованиях судебно-бухгалтерской экспертизы расчетно-аналитических методов позволяет установить общее состояние объектов, подвергающихся экспертному исследованию. При проведении судебно-бухгалтерской экспертизы расчетно-аналитические методы сочетаются с документальными методическими приемами.

Экономический анализ-система приемов раскрытия и определения причинно-следственных связей.

Статистические расчеты- методы статистической науки, которые позволяют определить количественные величины и качественные характеристики исследуемых объектов.

Экономико-математический метод - применяется при установлении интенсивности влияния факторов на результаты хозяйственно-финансовой деятельности.

Проверка документов (инспектирование): заключается в том, что эксперт должен убедиться в достоверности и доброкачественности определенного документа. Для этого контролируются определенные записи в бухгалтерском учете и первичном документе, которые подтверждают реальность и целесообразность выполненных операций.

Вертикальный анализ ценообразующих параметров – проверка учета в отчете об оценке всех существенных ценообразующих параметров объекта оценки. Результатом данной проверки должен стать ответ на вопрос, все ли существенные ценообразующие параметры объекта оценки учтены в отчете об оценке?

Горизонтальный анализ ценообразующих параметров – проверка сопоставимости учета конкретного ценообразующего параметра во всех примененных в отчете подходах к оценке или в расчетах после согласования результатов. Результатом данной проверки должен стать ответ на вопрос, соотносится ли учет конкретного ценообразующего фактора в конкретном подходе к оценке с тем, как он был учтен в других подходах и корректировках после согласования результатов?

4. Исползованные термины и определения

Описание исползованных терминов и определений.

5. Сокращения в заключение эксперта

Описание исползованных сокращений.

6. Приложения к заключению эксперта:

- 6.1. Копии документов, подтверждающих образование и квалификацию эксперта.
- 6.2. Копии информационных ресурсов, используемых экспертом (если требуется).
- 6.3. Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта (если требуется).

II. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Например, в данном разделе может приводиться описание выявленных нарушений с обоснованием позиции Эксперта, а также приводится «проверочная таблица».

III. ВЫВОДЫ

Вопрос №1, поставленный перед Экспертом: соответствует ли отчет №11 от 11.02.2012 г. «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «НТ» требованиям законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, действовавшим на дату составления данного отчета?

Ответ: ...

Вопрос №2, поставленный перед Экспертом: если не соответствует, то какие требования, предъявляемые к оценщикам, действующим на территории Российской Федерации, нарушены при составлении данного отчета?

Ответ: ...

Эксперт

_____ /Петров П.П./

xx.xx.2015г.

Подпись эксперта удостоверяю.

Председатель Экспертного совета
НП «СРОО «Экспертный совет»

_____ /Лебединский В.И./

xx.02.2015г.

М.П.

Приложение 8. Возможные структурно-логические схемы научных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке»

I. Введение

Важнейшим этапом обучения в ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика») является защита магистерских диссертаций. В настоящем материале приведены примеры структурно-логических схем научных исследований и даны рекомендации по их формированию применительно к такой сфере деятельности как экспертиза отчетов об оценке.

Полноценное научное исследование должно осуществляться в двух неразрывных аспектах [43] – онтологическом и гносеологическом:

- онтология (новолат. *ontologia* от др.-греч. ὄν, род. П. ὄντος — сущее, то, что существует + λόγος — учение, наука) — учение о сущем; учение о бытии как таковом; раздел философии, изучающий фундаментальные принципы бытия, его наиболее общие сущности и категории, его принципы, структуры и закономерности [29];
- гносеология (от греч. *gnosis* — знание и *logos* — учение) – раздел философии, изучающий взаимоотношение субъекта и объекта в процессе познавательной деятельности, отношение знания к действительности, возможности познания мира человеком, критерии истинности и достоверности знания (синонимом является «теория познания»). Исследует сущность познавательного отношения человека к миру, его исходные и всеобщие основания [48].

Другими словами, и при некотором упрощении: в диссертации должно быть показано, ЧТО автор искал и нашел (научная новизна), а также КАК он это сделал.

II. Онтологический аспект исследования

Онтологический аспект исследования включает необходимую и достаточную конкретизацию объекта и предмета анализа, а также обоснование границ анализа (предельного логического формата предметной области).

В большинстве диссертаций по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» данный аспект раскрывается внутри трехмерного пространства, показанного на рис. 8.1а.

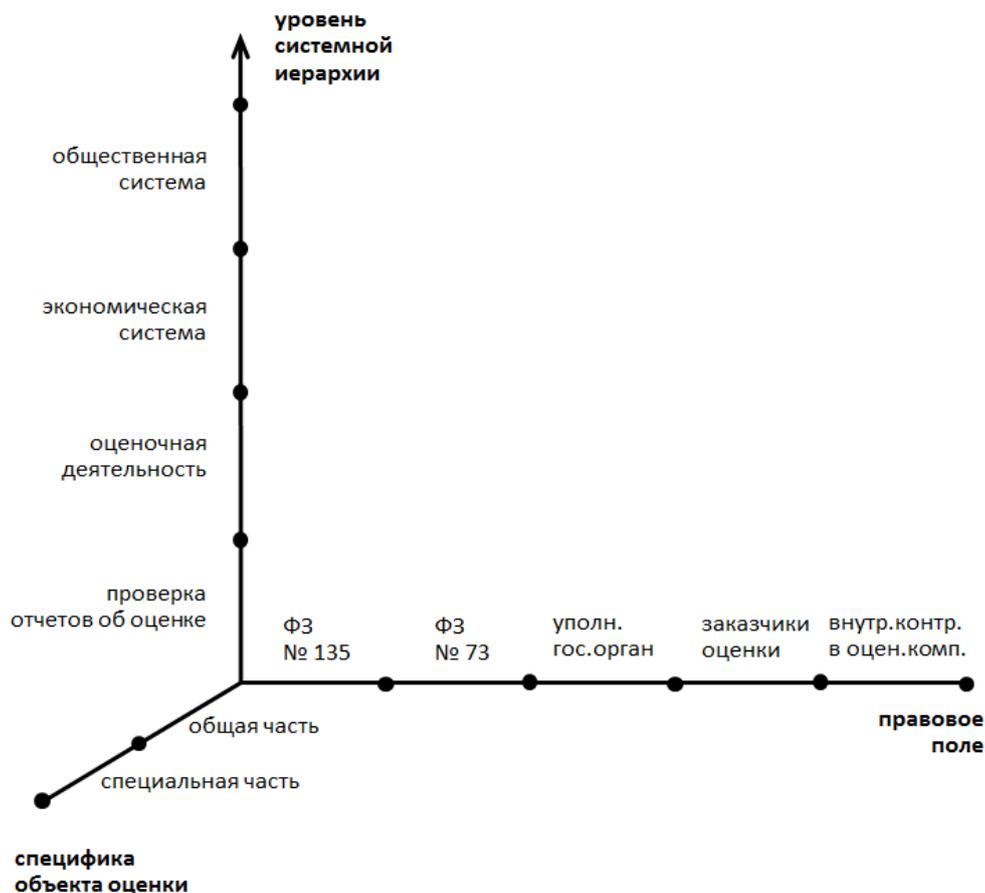


Рис. 8.1а. Трехмерное пространство онтологического аспекта анализа

Комментарии:

1. Вертикальное измерение характеризует системную иерархию. Наивысшим уровнем логической абстракции является общественная система в целом. Одним из ее элементов является экономическая система, в состав которой входит оценочная деятельность, в свою очередь включающая проверку отчетов об оценке. Только данное измерение имеет явно выраженную иерархическую зависимость (на схеме отображена в виде стрелки/оси), в двух остальных – иерархическая связь не наблюдается.

2. Горизонтальное измерение характеризует правовое поле. Проверкой отчетов об оценке могут заниматься различные субъекты, действующие в отличающемся правовом поле. Основными из них являются: члены Экспертных советов СРОО, судебные эксперты, уполномоченный государственный орган, заказчики и пользователи услуг по оценке, уполномоченные сотрудники оценочных компаний в рамках внутреннего контроля качества оценочных услуг. Согласно положениям Закона об оценке

[3] и профильному федеральному стандарту оценки [11], *экспертизой отчета об оценке называется частный случай проверки отчетов об оценке* – та ее часть, которая проводится членами Экспертных советов СРОО в рамках указанных документов. Данный вид проверки имеет ряд особенностей в процедурной и формальной части (например, статус документа-результата экспертизы).

3. Третье измерение характеризует методическую неоднородность проверки отчетов об оценке – она определяется особенностями (видом) соответствующих объектов оценки. При этом существуют общие элементы, единые для проверки отчетов об оценке всех видов объектов оценки. Уместно говорить о разделении методологии экспертизы отчетов об оценке на *общую и специальную части*. Первая из них относится ко всем отчетам об оценке вне зависимости от вида объекта оценки, вторая – к отчетам об оценке специфических видов объектов оценки (например, пакеты акций и доли участия или нематериальные активы). Наличие «общей» и «специальной» частей полностью соответствует универсальным методологическим константам, а именно – дедуктивной схеме анализа, а также сложившейся практике проведения и формализации научных исследований (например, общая и специальная теория относительности А. Эйнштейна; общая, частная и специальная теория перевода [42]).

Специальная часть методологии экспертизы отчетов об оценке также может рассматриваться в качестве *многомерного подпространства* исследования, осями которого в первом приближении являются: вид объекта оценки, подход к оценке и ценообразующий параметр – рис. 8.2. Отметим, что при необходимости горизонтальное измерение (подходы к оценке) может быть детализировано до уровня методов оценки.

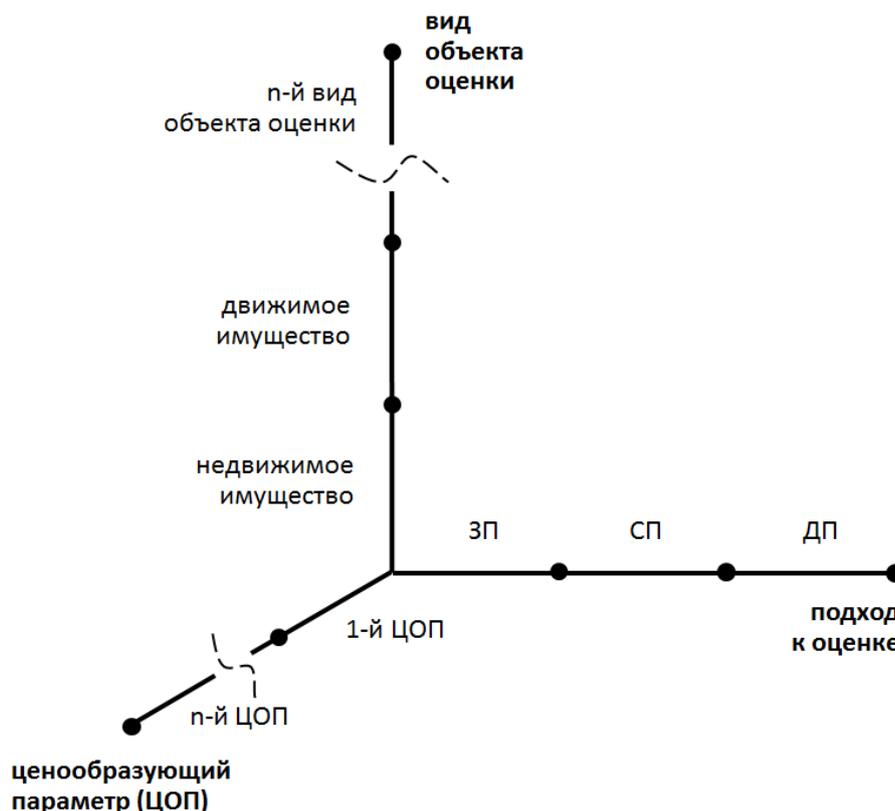


Рис. 8.2. Подпространство специальной части методологии экспертизы отчетов об оценке

Важным этапом исследования является установление его границ. Приведем несколько примеров:

- на рис. 8.3а показаны границы анализа для диссертационного исследования на тему «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке» – анализируемое пространство может быть описано следующим образом: *общие вопросы проверки отчетов об оценке в рамках Закона об оценке*;
- на рис. 8.3б показаны границы анализа для диссертационного исследования на тему «Формирование общей части методологии проверки отчетов об оценке» – анализируемое пространство может быть описано следующим образом: *общие вопросы проверки отчетов об оценке в рамках различных нормативно-правовых базисов*;
- на рис. 8.3в показаны границы анализа для диссертационного исследования на тему «Саморегулирование как фактор развития оценочной и экспертной деятельности в Российской Федерации» – анализируемое пространство может быть описано следующим образом: *общественная система в целом в рамках различных правовых полей*. Отметим, что специфика темы приводит к вырождению трехмерного пространства до двухмерного

(анализируются вопросы организации (самоорганизации) общественных систем и взаимодействия между ними без рассмотрения узких вопросов методологии);

- на рис. 8.3г показаны границы анализа для диссертационного исследования на тему «Развитие методов расчета величины экономического устаревания при экспертизе отчетов об оценке недвижимости» – анализируемое пространство может быть описано следующим образом (с учетом рис. 8.1 и 8.2): *специальные вопросы проверки отчетов об оценке в рамках Закона об оценке – учет ценообразующего параметра «экономическое устаревание» при оценке недвижимости во всех подходах к оценке.* Обратим внимание, что для демонстрации границ данного исследования было использовано *шестимерное пространство* (совокупность двух трехмерных).

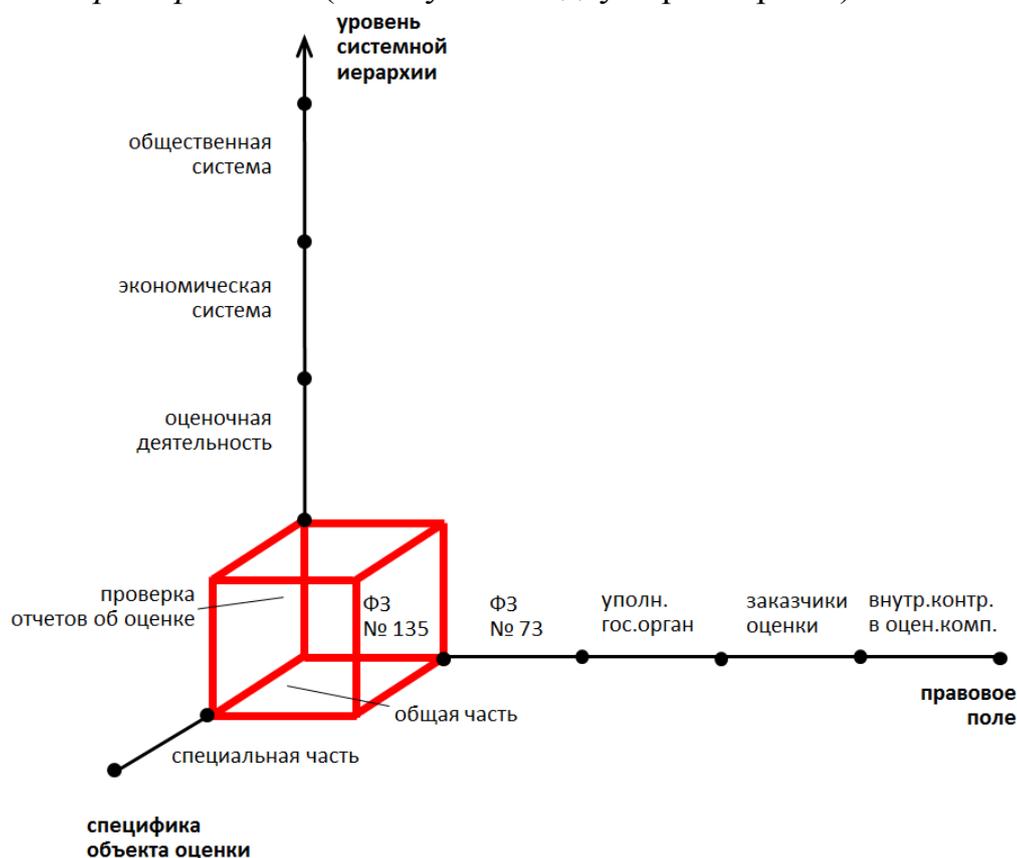


Рис. 8.3а. Границы исследования на тему «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке»

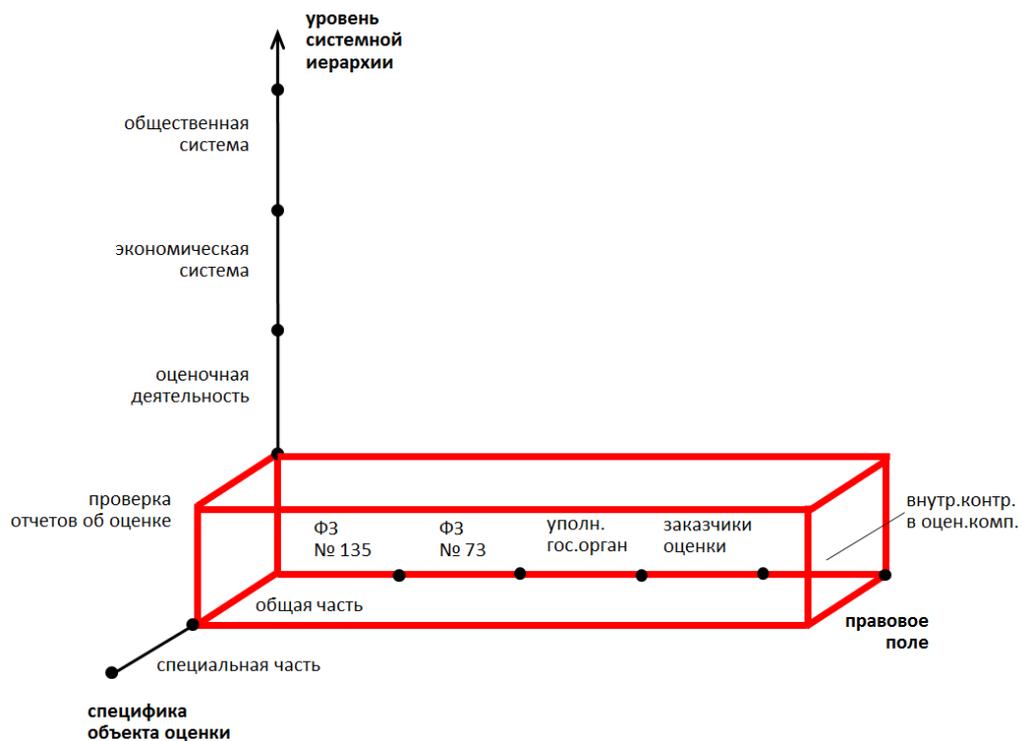


Рис. 8.3б. Границы исследования на тему «Формирование общей части методологии проверки отчетов об оценке»

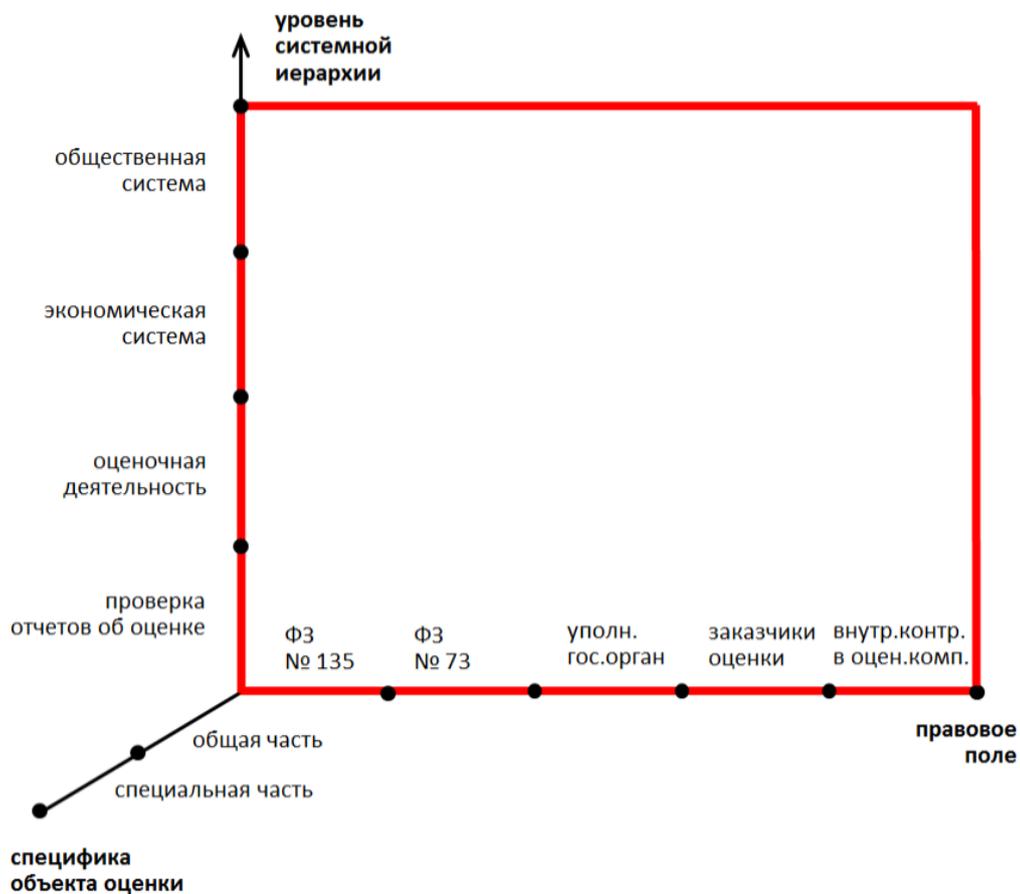


Рис. 8.3в. Границы исследования на тему «Саморегулирование как фактор развития оценочной и экспертной деятельности в России»

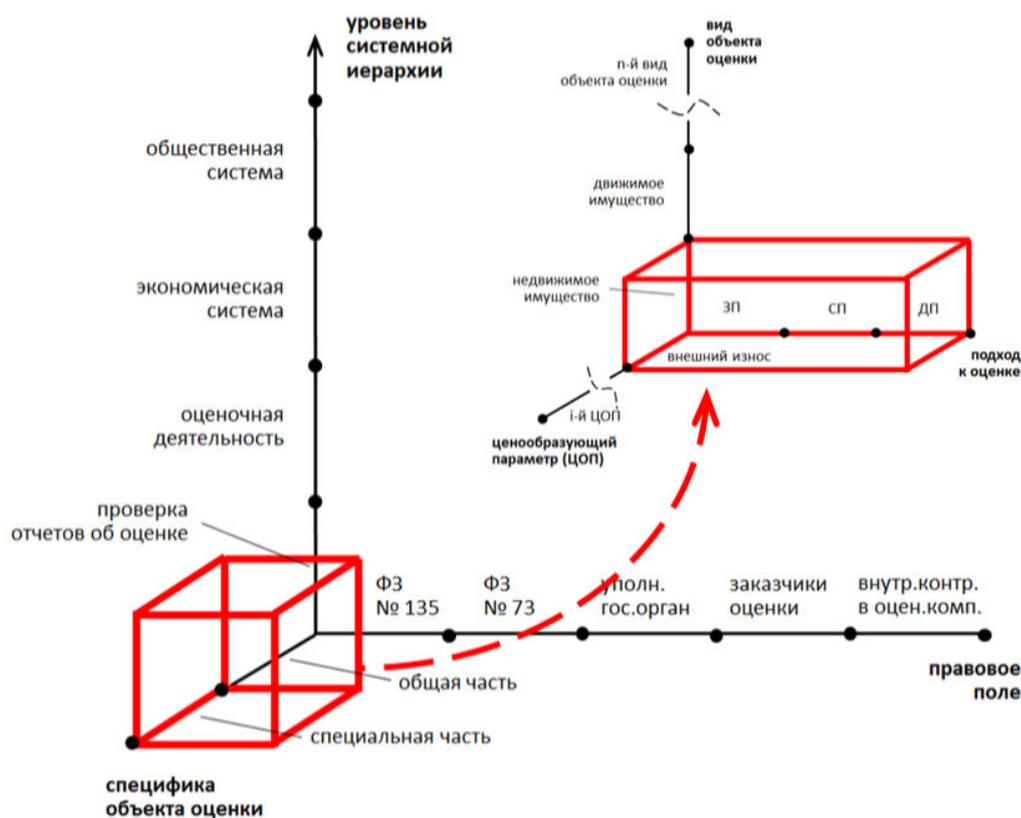


Рис. 8.3г. Границы исследования на тему «Развитие методов расчета величины экономического устаревания при экспертизе отчетов об оценке недвижимости»

Обратим внимание, что оценочная деятельность является первичной по отношению к деятельности по проверке отчетов об оценке. Для обоснования разрабатываемых положений проверки отчетов об оценке магистрантам будет необходимо апеллировать к теории, практике и нормативно-правовой базе оценочной деятельности. Кроме того, сущностная часть методологии экспертизы отчетов об оценке – ее принципы, методы и алгоритмы, требования к формулированию замечаний в документе-результате проверки – актуальна вне зависимости от действующего правового поля. Таким образом, опосредованно исследования могут проводиться внутри пространства, выходящего за рамки границы исследования – уместно говорить о своеобразном «горизонте» исследования (с некоторым упрощением – пространстве, по мере приближения к границам которого глубина исследования снижается до нуля). Горизонт исследования для темы «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке» показан на рис. 8.4.

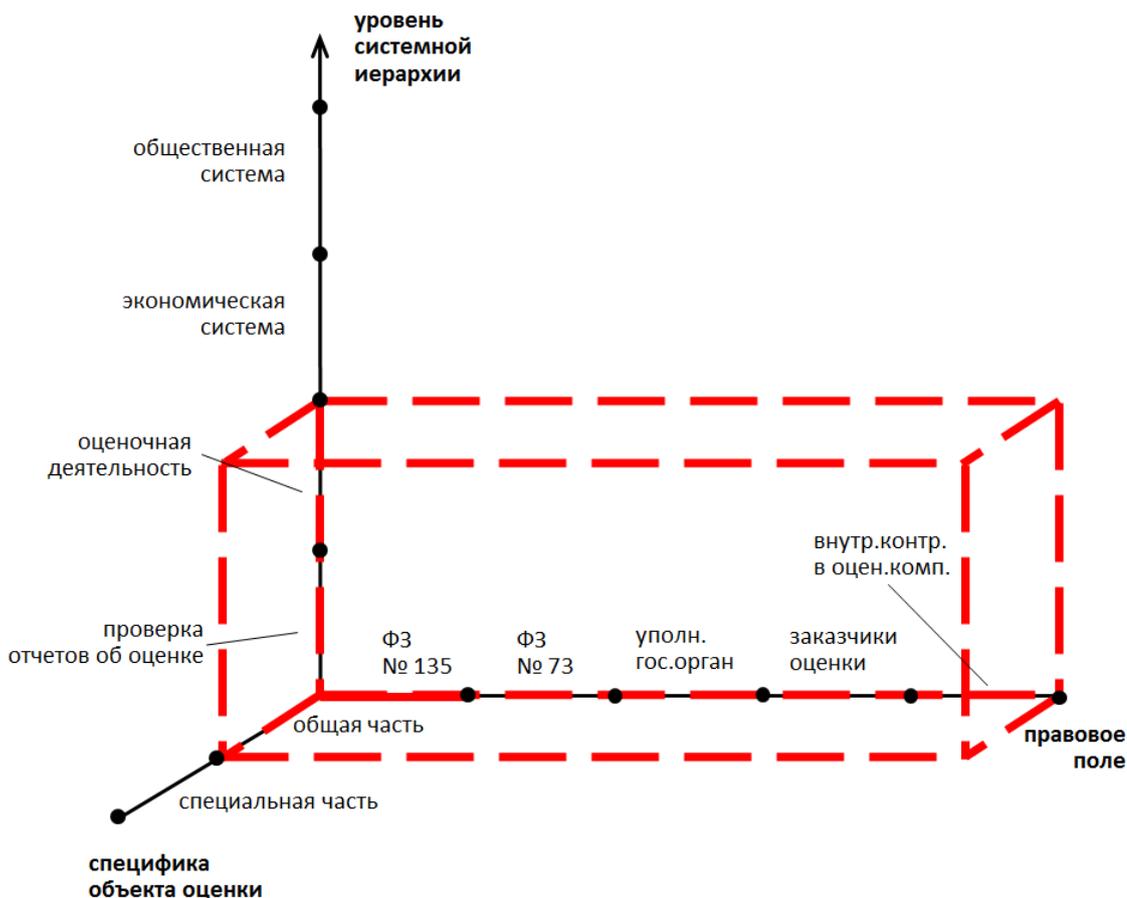


Рис. 8.4. «Горизонт» исследования на тему «Формирование общей части методологии проверки отчетов об оценке»

III. Гносеологический аспект исследования

В соответствии с общепризнанными требованиями к полноценному научному анализу, в качестве его обязательных компонент в диссертации рекомендуется реализовать логическое единство относительно самостоятельных модулей, представленных в однозначно определенной последовательности: *аксиоматика* → *концептуальное обоснование* → *качественный анализ* → *количественный анализ* → *практическая апробация (проверка истинности гипотезы)*.

Целью структурного представления гносеологического аспекта анализа является адекватное отражение всех существенных причинно-следственных связей исследуемых объекта и предмета в границах определенного процесса или системы. Обычно схема гносеологического аспекта исследования включает следующие блоки и модули (рис. 5).

1. *Аксиоматический базис* (аксиоматика) представляет собой совокупность отправных положений, которые признаются заведомо адекватными для целей осуществляемого анализа и не требуют дополнительного обоснования. В данном случае в состав аксиоматики

включаются универсальные методологические константы: *дедуктивная схема анализа* (что равнозначно последовательному переходу на более низкие уровни логической абстракции), а также осуществление анализа по одному из двух возможных вариантов последовательности: «*сущность → содержание → форма*» или «*форма → содержание → сущность*».

Для придания исследованию качественного уровня, в т.ч. за счет синергетических механизмов, *логическим переходом* к последующему блоку является анализ научной разработанности проблемы. Это позволит освободиться от повторного обоснования уже доказанных научных базисов: «Когда отдельный ученый может принять парадигму без доказательства, ему не приходится в своей работе перестраивать всю область заново, начиная с исходных принципов, и оправдывать введение каждого нового понятия» [43].

2. *Концептуальное обоснование* следует понимать как новую логическую проекцию (интросекцию), выражающую *особое понимание* анализируемого явления, процесса или системы на основе единой определяющей идеи. По определению, концепция предполагает наличие аспектов анализа, дополнительных по отношению к существующим, особый характер содержания анализа. Концепция может иметь различный уровень радикальности – от существенного, но в целом частного уточнения отдельных положений существующих подходов (это равнозначно различным уровням развития существующего научного знания в конкретной предметной области) до появления принципиально отличного от существующих подхода, что можно считать наличием новой методологии анализа даже при условии сохранения исходных теоретических положений.

Логическим переходом от блока концептуального обоснования к качественному анализу выступает формирование гипотезы исследования. Обоснованность гипотезы подтверждается в ходе анализа, содержание и последовательность которого соответствует объективным причинно-следственным связям, отражаемым в структурно-логической схеме.

3. *Качественный анализ* предусматривает исследование направления и характера влияния параметров на интегральный показатель, характеризующий объект исследования. Например, в экономических системах в условиях рыночной экономики таким показателем может быть величина рыночной стоимости или ее динамика. Если объект и предмет исследования допускают количественный анализ, то в данном блоке может формироваться факторная модель исследуемого процесса.

4. *Количественный анализ* представляет собой завершающий блок содержательного модуля исследования. Строго говоря, какого-либо

самостоятельного методического значения он не имеет, так как его содержанием является «приписывание» параметрических показателей каждому из элементов ранее полученной факторной модели. Отметим, что в ряде случаев в связи со спецификой объекта и предмета исследования происходит частичное или полное вырождение количественного или качественного анализа (см. пример далее).

Логическим переходом от содержательного модуля к практической апробации является необходимость достаточного обоснования гипотезы.

5. *Практическая апробация* имеет своей целью проверку результатов качественного и количественного анализа в реальных условиях. Обычно, содержанием модуля является сравнение эффективности моделируемого процесса с / без учета предложений, сформулированных в рамках исследования. По результатам практической апробации, естественно, может быть получен один из двух результатов, – либо цель исследования достигнута, либо нет. Первый вариант соответствует полной завершенности научного исследования.

Приведем пример учета специфики объекта и предмета исследования на примере гносеологической компоненты структурно-логической схемы исследования на тему «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке» (рис. 8.5).

1. Общая характеристика исследования, необходимая для понимания ее гносеологической компоненты:

- цель исследования – формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке (охватывает все виды объектов оценки);
- объект исследования – отчеты об оценке всех видов объектов оценки, а также экспертные заключения и другие документы, содержащие результаты проверки отчетов об оценке;
- предмет исследования – нарушения требований законодательства об оценочной деятельности в отчетах об оценке, принципы, методы и алгоритмы выявления нарушений, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и формулирования замечаний;
- гипотеза исследования – к деятельности по экспертизе отчетов об оценке должны предъявляться требования, сопоставимые с требованиями к оценочной деятельности.

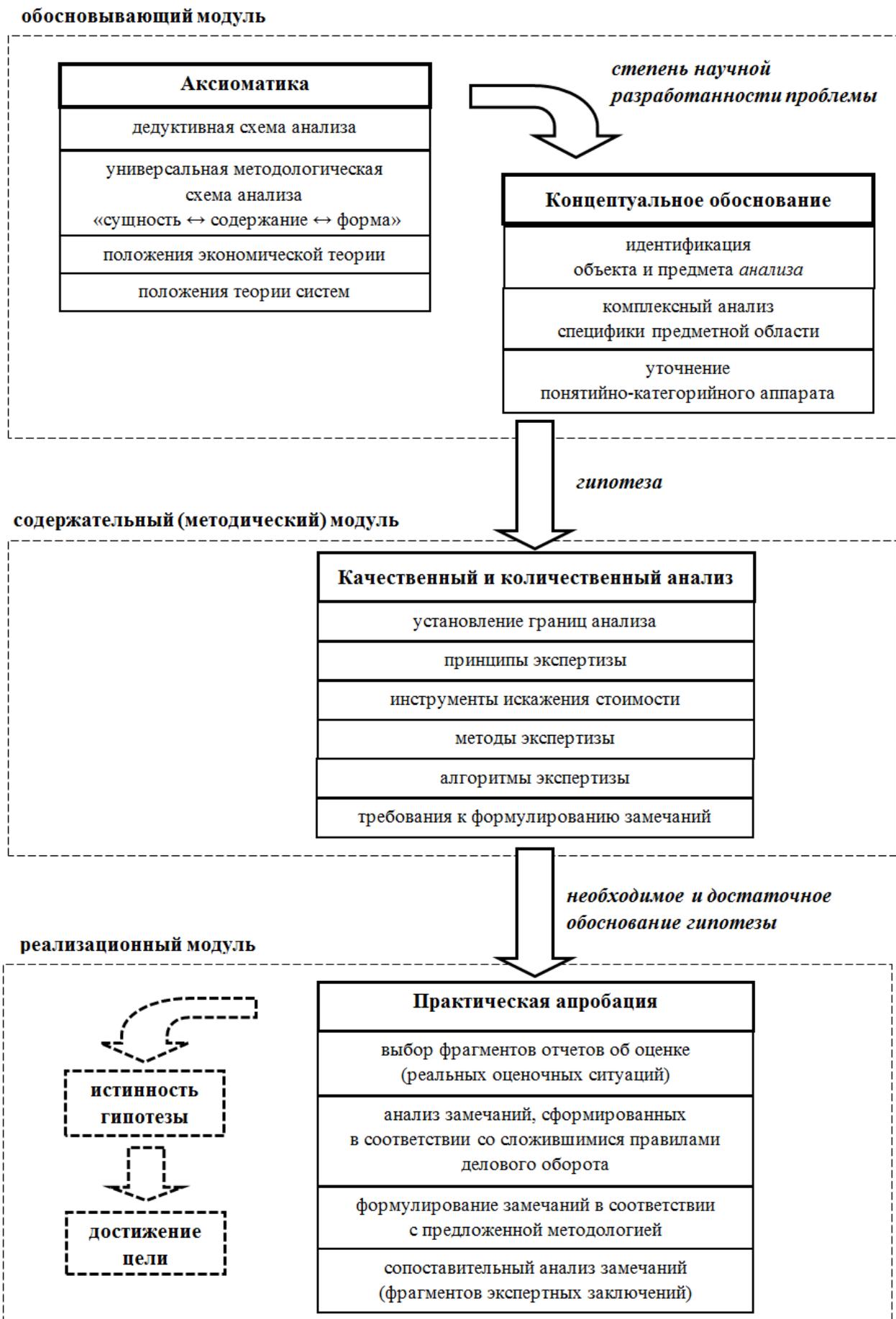


Рис. 8.5. Гносеологическая компонента структурно-логической схемы исследования на тему «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке».

2. В отношении аксиоматического базиса – блок включает элементы экономической теории и теории систем, поскольку оценочная деятельность является элементом экономической системы, при описании и моделировании которой используют положения теории систем.

3. В отношении концептуального обоснования – Экспертиза отчетов об оценке является частным случаем экспертизы в целом (существует экспертиза качества в рамках ISO 9000 (Международный стандарт ИСО 9000:2005), строительно-техническая экспертиза и пр.), а также частным случаем проверки отчетов об оценке. Очевидно, что экспертиза отчетов об оценке несет в себе ряд общих признаков, присущих прочим видам экспертизы и проверок отчетов об оценке. Однако именно отличительные особенности конкретного правового поля экспертизы (в данном случае – Закона об оценке) приводят к тому, что эффективная для одной ситуации методика или алгоритм становятся абсолютно неприемлемыми для другой – концептуальное обоснование включает идентификацию объекта и предмета исследования, а также *анализ специфики предметной области*. Это находит свое отражение в таких разделах диссертации как «Общая характеристика объекта исследования», «Анализ нормативно-правовой базы экспертизы отчетов об оценке», «Степень научной разработанности проблемы».

В ходе исследования была выявлена терминологическая неопределенность деятельности по экспертизе отчетов об оценке, что потребовало расширения концептуального блока за счет уточнения понятийно-категорийного аппарата (определение понятия «инструмент искажения стоимости»).

4. В отношении количественного и качественного анализов – в классической схеме научного исследования содержательный (методический) модуль должен включать оба аспекта анализа. Применительно к анализируемой предметной области проведение четкой грани между качественной и количественной компонентами затруднено по причине переменного уровня существенности [31]. По этой причине оба аспекта объединены в единый элемент исследования, в котором осуществляется непосредственно формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке.

Термин «методология» произошел от греч. *μεθολογία* — учение о способах; от др.-греч. *μέθοδος* из *μετά-* + *ὁδός*, букв. «путь вслед за чем-либо» и др.-греч. *λόγος* — мысль, причина; в современной науке он используется в значении «учение о методах, методиках, способах и средствах познания» [49]. Методологию можно рассматривать в двух составляющих:

теоретической и практической. Теоретическая стремится к модели идеального знания и формируется разделом философского знания «гносеология», практическая — это программа, алгоритм, набор приемов и способов того, как достичь желаемой практической цели и не погрешить против того, что считается истинным знанием.

Содержательный модуль исследования включает установление границ анализа, а также формирование практически значимых элементов методологии: принципов, методов и алгоритмов экспертизы отчетов об оценке.

- Принцип (от лат. *Principium* – основа, первоначало): первоначала, руководящая идея, основное правило поведения [48].
- Метод (от др.-греч. μέθοδος — путь исследования или познания, от μέτα- + ὁδός «путь») — способ достижения цели, определенным образом упорядоченная деятельность.
- Алгоритм (от им. Среднеазиатского математика аль-Хорезми) – точное предписание о выполнении в определенном порядке некоторой системы операций, ведущих к решению всех задач данного типа.

Применительно к разрабатываемой методологии методы и алгоритмы экспертизы отчетов об оценке могут рассматриваться в качестве конкретизации принципов экспертизы с различным уровнем детализации и учета специфики конкретной оценочной (экспертной) ситуации. В иерархической структуре «принцип → метод → алгоритм» из экспертизы отчетов об оценке наблюдается определенная аналогия со структурой «принцип → подход → метод» из теории оценки.

5. В отношении практической апробации – в идеальных условиях практическая апробация методологии экспертизы отчетов об оценке должна включать не только сопоставительный анализ замечаний в отношении нарушений, выявленных в обоих случаях, но и комплексный сопоставительный анализ результатов экспертизы в целом. Это позволило бы зафиксировать те нарушения, которые остались незамеченными при экспертизе в соответствии со сложившимися правилами делового оборота и были выявлены при проведении экспертизы на основе предложенной методологии (при наличии таковых). К сожалению, требования к объему магистерской диссертации не позволяют реализовать практическую апробацию в полном объеме.

Модуль, помимо алгоритмов экспертизы, включает требования к формулированию замечаний и примеры формулировок.

Приложение 9. Ссылки на электронные версии материалов учебника

На сайте НП «СРОО «Экспертный совет» srosovet.ru в разделе «Экспертиза» → «Методология экспертизы» → «Учебник по экспертизе» размещены следующие материалы настоящей книги:

№ п/п	Материал	Наименование файла
1	Оглавление учебника	оглавление
2	Сводная таблица общих требований ЗоОД к отчету об оценке (приложение 3)	сводные требования к отчету об оценке
3	Сводная таблица требований к отчету об оценке недвижимости (приложение 4)	сводные требования к отчету об оценке недвижимости
4	Сводная таблица требований к отчету об определении кадастровой стоимости (приложение 5)	сводные требования к отчету об определении кадастровой стоимости
5	Пример формы отрицательного экспертного заключения СРОО (приложение 6)	форма отрицательного заключения СРОО
6	Пример формы заключения судебного эксперта (приложение 7)	форма заключения судебного эксперта
7	Возможные структурно-логические схемы научных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (приложение 8)	структурно-логические схемы научных исследований





НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

В интересах Оценщика

НП «СРОО «Экспертный совет» занимает активную позицию в оценочной отрасли. Это объединение людей, заинтересованных в развитии оценочной деятельности в России, повышении качества оценочных услуг, роли регионов, статуса и уважения профессии Оценщика.

Члены Партнерства получают единые, понятные правила работы и контроля за оценочной деятельностью, а также реальную возможность экспертно-методической поддержки в работе и при возникновении конфликтов и разбирательств.

НП «СРОО «Экспертный совет» объединяет свыше **1 800** Оценщиков со всей территории России. Представительства Партнерства работают в Москве и Санкт-Петербурге, в Московской, Тверской, Астраханской, Саратовской, Омской, Пензенской, Самарской, Ростовской, Волгоградской, Челябинской, Свердловской, Новосибирской, Новгородской, Калининградской, Кировской и Кемеровской областях, Красноярском, Краснодарском, Пермском и Хабаровском краях, республиках Бурятия, Чувашия, Татарстан и Хакасия.

Преимущества

- методическая поддержка (консультации в офисе, по телефону, skype, электронной почте, а также через профильный раздел сайта);
- широкий спектр образовательных мероприятий, большинство которых бесплатно для членов Партнерства;
- защита Оценщиков, в т. ч. в судах;
- делегирование полномочий СРОО в регионы, в т.ч. по экспертизе отчетов об оценке.

Льготные условия вступления

- вступительный взнос – отсутствует;
- квартальный членский взнос – 2000 рублей. Начинаящий Оценщик получает 50%-ную льготу по оплате членских взносов в первый год своего членства. Лица, временно не занимающиеся профессиональной деятельностью, освобождаются от оплаты. Выпускники факультета МИПК РЭУ им. Г.В. Плеханова по программе профпереподготовки «Оценочная деятельность», «Академии бизнеса и управления собственностью» (НОУ ДПО «АБиУС»), «Пензенского государственного университета архитектуры и строительства» (ПГУАС), ФГБОУ ВПО Казанский государственный архитектурно-строительный университет, ГБОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан», ФГБУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» (национальный исследовательский университет) и НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», вступающие в Партнерство, освобождаются от уплаты членских взносов на первый год членства;
- гражданская ответственность каждого члена Партнерства страхуется на 300.000 руб. за счет средств Партнерства.

Контакты

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