

Анализ международной практики экспертизы отчетов об оценке

В.И. Лебединский*

управляющий партнер ЗАО «Экспертный совет», председатель совета директоров Международной группы компаний «РосРазвитие»**, кандидат экономических наук (г. Москва)

Владимир Игоревич Лебединский, lebedinskiy@rosrazvitie.ru

В рамках оценочной деятельности в России развивается такое направление, как экспертиза отчетов об оценке. Такую экспертизу проводят государственные и муниципальные органы управления, крупные корпоративные заказчики, саморегулируемые организации оценщиков, судебные эксперты и оценщики. При совершении отдельных сделок нормативными актами требуется обязательное проведение экспертизы отчетов об оценке. Появляются различные документы, описывающие порядок и методологию проведения экспертизы, однако они часто противоречат законодательству, друг другу и не раскрывают ключевых вопросов.

Противоречий и вопросов в теме экспертизы отчетов об оценке остается очень много, что является предметом множественных обсуждений, споров и публикаций¹. К таким неоднозначным вопросам относятся, например, следующие:

- кто может проводить экспертизу отчетов об оценке?
- каким требованиям должен удовлетворять эксперт?
- в каких случаях должна проводиться экспертиза отчетов об оценке?
- какие виды экспертизы возможны?
- каков порядок проведения экспертизы отчетов об оценке?
- какими должны быть состав и выводы экспертного заключения?
- как относиться к формальным нарушениям и несущественным ошибкам в отчетах об оценке?

Международные стандарты оценки (МСО)² обобщающие международную практику, содержат 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 слово review, которое может быть переведено как «обзор», «рецензия», «отзыв», «проверка». Отличием международной практики от российской является отсутствие использования применительно к экспертизе в качестве объекта отчета об оценке, 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 выявление формальных нарушений законодательства, содержащихся в нем.

Стандарт по экспертизе³ МСО содержит общие принципы экспертизы, ключевые определения и непосредственно руководство по ее проведению. Под экспертизой в МСО понимается проверка и подготовка мнения (заключения, суждения) оценщика относительно работы другого оценщика. При этом осуществляется проверка достаточности, обоснованности, достоверности, корректности, логичности информации, содер-

* В 2005–2008 годах автор статьи организовывал экспертизу отчетов об оценке в Росимуществе.

** Информацию о деятельности компаний см. на с. 100.

¹ Экспертиза отчетов об оценке в РФ // Информационно-аналитический бюллетень RWAY. 2009. № 174.

² The International Valuation Standards (IVS), 8th edition, 2007, «белая книга».

³ Здесь и далее автор использует термин «экспертиза» применительно к экспертизе отчетов об оценке.

жащейся в отчете. Проверяются исходные данные, используемая методология, анализ и мнения.

МСО предполагает наличие множества вариантов экспертиз в зависимости от их целей, в том числе экспертиз, содержащих мнение эксперта относительно итоговой стоимости. В качестве основных типов выделяются административная, техническая, настольная и полевая экспертиза.

Административная экспертиза (Administrative, или Compliance Review) предполагает проверку общих требований, в том числе общепризнанным принципам оценки (Generally Accepted Valuation Principles – GAVP), и, как правило, проводится не оценщиком, а клиентом или пользователем.

Техническая (Technical) экспертиза осуществляется оценщиком с целью сделать вывод относительно обоснованности и адекватности анализа, мнений и заключений в отчете.

Настольная (Desk) экспертиза ограничивается проверкой данных, содержащихся в отчете, которые могут не проверяться независимо, при этом проверяются обоснованность данных, адекватность методологии, точность расчетов, соответствие законодательству и стандартам. Эта экспертиза может проводиться с использованием контрольного списка.

Полевая (Field) экспертиза – наиболее полная экспертиза, которая включает настольную экспертизу, а также осмотр объекта оценки, а иногда и аналогов, может 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 является 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 экспертиз, 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 один 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 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, в заключение также 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.

*Европейские стандарты оценки*⁴ 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. Экспертиза же будет более достоверной, если будет подкреплена собственным осмотром и альтернативной рыночной информацией.

Считается, что существует две основные школы оценки: США – Великобритания и Германия, при этом первая школа считается более продвинутой.

В *Германии* законодательный базис, регулирующий оценочную деятельность, сформирован следующими документами:

- Кодекс по недвижимости и строительству (Baugesetzbuch – BauGB);
- Правила оценки (Wertermittlungsverordnung – WertV);
- Руководство по оценке (Wertermittlungsrichtlinie – WertR).

В названных документах не содержится каких-либо требований к проведению экспертизы либо к методологии экспертизы отчетов об оценке.

В *стандартах RICS* (Royal Institution of Chartered Surveyors, Великобритания)⁵ есть 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.

Наиболее полно вопрос экспертизы отчетов об оценке исследован в США, а сама экспертиза имеет там широкое практическое применение.

*Стандарты профессиональной оценочной деятельности (USPAP)*⁶ Фонда оценки США содержат стандарт № 3 «Экспертиза, подготовка и написание» (Appraisal review, developing and reporting). В отличие от ука-

занных документов этот стандарт содержит более развернутые требования.

Экспертиза отчета об оценке трактуется в USPAP 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 международный стандарт 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.

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

1) идентификация клиента, пользователя, использования, определение необходимости подготовки собственного мнения о стоимости;

2) идентификация объекта экспертизы, даты экспертизы, объекта оценки, даты отчета, оценщиков;

3) 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 другая, а эксперт не обязан дублировать шаги оценщика;

4) 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,

⁴ European Valuation Standards, 2009, 6th edition, «голубая книга».

⁵ RICS Valuation Standards, 2008, 6th edition, «красная книга».

⁶ Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), 2008–2009 edition.

информацию о привлеченных специалистах и заявление (сертификат, свидетельство) эксперта о том, что он не заинтересован в объекте и результатах экспертизы, и содержащее информацию о том, проводил ли эксперт личный осмотр объекта.

Системный анализ USPAP показывает, что экспертиза не рассматривается этими стандартами как особый вид деятельности, а осуществляется по аналогии и в контексте требований к проведению оценки и подготовке отчетов об оценке. Разработчики стандарта не имели целью переписать заново все требования, предъявляемые к отчетам с точки зрения того, как они должны быть проверены, а формируют общие принципы проверки и раскрывают отдельные нюансы. В Приложении к USPAP содержится таблица соответствия процесса экспертизы и 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 документов⁷.

Важным элементом проведения экспертизы является определение объема работы, глубины исследования, ему посвящен отдельный раздел оценочных стандартов (Score of work rule). Эксперт должен осуществить 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 стоимости⁸ 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 экспертизы, 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.

Рекомендации относительно необходимости и детальности осмотра при осуществлении оценочной деятельности, в том числе экспертизы, изложены в разделе, посвященном осмотру⁹. В частности, указано, что осмотр не является обязательным, а оценщик должен сам определить уровень исследования (в том числе 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 USPAP¹⁰, в частности, приведен пример рассмотрения критериев отнесения конкретной задачи по экспертизе отчета об оценке оценщиков 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

⁷ 2008–2009 USPAP and the Appraisal Review Process.

⁸ AO-20 An Appraisal Review Assignment That Includes the Reviewer's Own Opinion of Value.

⁹ Advisory Opinion 2 (AO-2), subject: Inspection of Subject Property.

¹⁰ Advisory Opinion 21 (AO-21), subject: USPAP Compliance.

и не может выполняться без соблюдения стандарта по экспертизе в независимости от названия работы и ее дальнейшего использования.

Блок USPAP «Ответы на наиболее часто встречающиеся вопросы» содержит раздел, посвященный экспертизе отчетов об оценке¹¹, где в примере № 198 указаны два идентификационных признака экспертизы, проводимой в рамках стандартов:

- проверяемая работа выполнена оценщиком;
- проверяемая работа представляет собой отчет (или его часть), заключение об экспертизе или оценочное заключение.

*Стандарты профессиональной оценочной деятельности Канады (CUSPAP)*¹² 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) и регламентируется проведение именно технической экспертизы. Стандарт включает непосредственно сам стандарт, комментарии к нему и практические рекомендации.

В *Кодексе федеральных законов США* в разделе 24 части 49 содержится подраздел В «Приобретение недвижимости для федеральных нужд»¹³, 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. Указы-

вается, что основные требования к отчетам определяются USPAP и UASFLA¹⁴. 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 А¹⁵ 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 проведения 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.

Стандарты оценки для государственного выкупа земель UASFLA 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 экспертизы, объем работы, обязанности эксперта, мнение о стоимости.

¹¹ USPAP Frequently Asked Questions (USPAP FAQ), Appraisal Review.

¹² Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2008 edition.

¹³ 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.

¹⁴ Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, fifth edition, 2000.

¹⁵ Appendix A to Part 24 – Additional Information.

В стандартах выделяются, как и в USPAP от 2000 года, 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 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.

В стандарте USPAP № 3 также предусмотрен раздел, описывающий ситуацию, когда для целей принятия государственных решений о сделках объем работы, проводимой экспертом, должен включать анализ информации, которая стала известна после даты оценки¹⁶. В случае если изменение каких-либо рыночных условий привело к изменению стоимости объекта, отчет принимается экспертом, но не рекомендуется для совершения сделки.

Проверочный список¹⁷ содержит форму для проверки наличия и корректности следующих составляющих: титульный лист, сопроводительное письмо, содержание, заявление оценщика, основные факты и

выводы, фотографии, допущения и ограничения, процесс (объем работ) оценки, цели оценки, основные задачи оценки, описание прав, описание местоположения земельного участка, улучшений, истории, налоговая стоимость, налогообложение, зонирование и регулирование земельного рынка, анализ наиболее эффективного использования (НЭИ), оценка земли (описание, фото, анализ, расчеты), затратный подход (затраты на строительство, износ), сравнительный подход (описание, фото, анализ, расчеты), доходный подход (доход, вакантность, затраты, ставка капитализации), итоговая стоимость, анализ сделки, ущерб, специальные доходы, карта объекта, карта аналогов, информация об аналогах, квалификация оценщиков.

Различные государственные органы США имеют собственные уточненные правила экспертизы, учитывающие их специфику. Такие правила имеет, например, *Управление рыбного и охотничьего хозяйства Министерства внутренних дел США*¹⁸, разработанные на основе § 24.104 «Экспертиза оценок».

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 экспертизы¹⁹, в которых выделено 3 типа экспертизы: административная, техническая настольная и техническая полевая. При этом для каждого типа утверждены соответствующие формы. Так, форма для административной экспертизы отчета об оценке индивидуального дома²⁰ представляет собой набор вопросов с вариантами ответов: да, нет, отсутствует (проверочный список). В случае несогла-

¹⁶ C-5. Reviewer's Use of Information Not Available to the Appraiser.

¹⁷ Appendix A Appraisal Report Documentation Checklist.

¹⁸ 342 FW 2, Appraisal Review, FWM#: 117 (new), Date: September 14, 1993, Series: Real Property, Part 342: Realty Operations, Originating Office: Division of Realty.

¹⁹ PA Instruction 1980-D and Handbook HB-1-3550, 10.04.2007.

²⁰ Administrative Appraisal Review for Single Family Housing.

сия с оценщиком эксперт должен объяснить свою позицию и при необходимости приложить подтверждающие документы. Вопросы для проверки при проведении административной экспертизы отчета об оценке индивидуального дома делятся на общие (корректность описания объекта и полнота отчета), контрактные, по объектам-аналогам (корректность описания, корректировок, расчетов) и прочие. 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 дома²¹. 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.

Следующие разделы содержат отдельные элементы, которые оцениваются по шкале: отлично, адекватно, неадекватно, отсутствует, не нужно:

1) формат и представление: местоположение, окружение, фото, карты, планы, описание объекта, состояние, использование, сертификат, ограничения, подпись, дата и т. д.;

2) постановка задачи: цель оценки, определение стоимости;

3) анализ и техники оценки:

- общие характеристики: анализ рынка, инженерные коммуникации, окружение, транспорт;
- правовые характеристики: права, история, зонирование, наиболее эффективное использование, налоговая стоимость и налоги, улучшения (возраст, состояние, структура, использование);
- стоимость земельного участка, определенная сравнениями: адекватность

аналогов, карты аналогов, даты и условия продажи, корректировки, заключение;

- техника остатка для земельного участка: исполнение, заключение;
- затратный подход: расчет затрат, износ, заключение;
- сравнительный подход: аналоги, корректировки, приемлемость стоимости;
- доходный подход: валовой доход, вакантность и потери, операционные затраты, будущий износ, чистый операционный доход, метод капитализации, ставка капитализации, приемлемость стоимости;

4) машины и оборудование: износ и состояние, полезность, стоимость, арендная ставка;

5) арендная ставка: аналоги, ставка капитализации, условия аренды;

6) заключение о стоимости;

7) общая эффективность: установление оценочной задачи, описание объекта, наиболее эффективное использование, достоверность исходной информации, включение всей необходимой информации, используемые подходы к оценке, обоснованность итоговых заключений;

8) полевая экспертиза: проводилась или не проводилась;

9) комментарии эксперта.

Форма для технической экспертизы индивидуального жилого дома²² 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 том числе по оценке и экспертизе

²¹ Form RD 1922-13 Appraisal Review Report Forms.

²² Form RD 1922-14 Residential Appraisal Review for Single Family Housing.

отчетов. Одними из наиболее проработанных в части экспертизы отчетов правил являются правила штатов Флориды²³, Вашингтона²⁴, Колорадо²⁵ и Аляски²⁶.

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

- установление контакта с оценщиком (в том числе осмотр объекта и аналогов, проверка проектов 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;
- исправление экспертного заключения, если это необходимо ввиду появления новых материалов.

При проверке исходных данных эксперт-оценщик должен:

- 1) ознакомиться с рынком объекта оценки;
- 2) убедиться, что оценка выполнена в соответствии с USPAP и специальным руководством по оценке;
- 3) убедиться, что данные понятны, детализированы, точны, непротиворечивы и подтверждены фактами;
- 4) убедиться, что анализ обоснован;
- 5) осмотреть объекты-аналоги;
- 6) контактировать с оценщиками для выяснения возникших вопросов (неформально, при необходимости – формальная переписка);
- 7) 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 основаны на рыночных фактах, использованы соответствующие источники информации, проанализировано влияние проекта на объект оценки, адекватно описано окружение, объекты-аналоги сопоставимы, а различия учтены);

3) анализ прочих источников информации;

4) проверка 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 это не удастся, 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*²⁷ устанавливают, что эк-

²³ Appraisal and Appraisal Review, Florida Right of Way Manual, March 20, 2009.

²⁴ Appraisal Review, Chapter 5, WSDOT Right of Way Manual M 26-01.02, August, 2009.

²⁵ Appraisal and Appraisal Review, CDOT Right of Way Manual, December 2005.

²⁶ Appraisal Review, Chapter 5, Alaska Right of Way Manual, September, 2006.

²⁷ Appraisal Guidelines Section III – Appraisal Review, August, 2008.

сперт-оценщик должен проверить отчет по следующим базовым составляющим: оформление, адекватность, точность, согласованность и качество информации, выбор подходов к оценке и техник, адекватность анализа. При экспертизе отчета выделяются следующие типовые процедуры:

- 1) проверка аналогов – настольная:
 - достаточность информации;
 - корректность математических вычислений;
 - определение существенности ошибок (если ошибки существенные, то оценщик должен быть оповещен об этом);
 - изучение описательной части для понимания корректировок;
- 2) проверка аналогов: проверка информации из отчета на соответствие фактической информации, полученной из официальных источников;
- 3) проверка аналогов – полевая экспертиза:
 - осмотр аналогов за исключением тех, которые отдалены либо которые нецелесообразно осматривать;
 - проверка условий сделок с аналогами на предмет корректности цен, неучтенных особенностей объектов, наличие нерыночных мотиваций;
 - проверка влияния отдельных частей объекта на стоимость;
 - проверка последовательности анализа;
- 4) проверка соответствия контракту и общим требованиям;
- 5) проверка отчета об оценке начальная:
 - проверка математических вычислений, определение существенности ошибок;
 - проверка правовых характеристик;
 - проверка даты оценки, даты осмотра, подписей оценщиков;
 - проверка адекватности описательной части;
 - проверка соответствия специальным требованиям к отчету об оценке;
- 6) проверка отчета об оценке полевая:
 - визуальный осмотр;
 - проверка соответствия действительности характеристик объектов;

- анализ текущего и наиболее эффективного использования;
- проверка полноценного отражения объекта на фотографиях;
- осмотр физических ценообразующих факторов;
- проверка информации на картах и планах;
- 7) проверка отчета об оценке окончательная настольная:
 - согласование несоответствий осмотра и содержания отчета;
 - проверка применения затратного подхода (источник данных о затратах, единицы сравнения, корректировки, износ, оценка земельного участка);
 - анализ применения доходного подхода (техники капитализации, арендная плата, операционные затраты, экономическая жизнь зданий, ставки капитализации, отличия рыночной арендной платы от контрактной);
 - проверка применения сравнительного подхода;
 - проверка корреляции результатов, полученных с применением разных подходов к оценке;
 - проверка распределения стоимости по составляющим объекта оценки;
 - анализ обоснования и методов оценки убытков;
 - предложение рекомендуемой стоимости.

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 Министерства транспорта США имеется Руководство по проектам развития, также включающее раздел экспертизы отчетов об оценке²⁸.

Аналогичные инструкции по проверке отчетов имеют и другие государственные органы США. Например, инструкции по экспертизе отчетов об оценке *Департамента доходов и регулирования Северной Дакоты*

²⁸ Office of Real Estate Services Project Development Guide, May, 2009.

ты²⁹ представляют собой контрольный список с перечнем вопросов, учитывающих требования USPAP.

Министерство жилищного строительства и городского хозяйства США использует Руководство по анализу оценки для страхования ипотеки³⁰, 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 поводится в следующих случаях:

- оценка выполнена оценщиками, недавно получившими низкий рейтинг;
- оценка выполнена новыми оценщиками;
- наличие жалоб;
- объект расположен в депрессивной области.

Требования к проведению 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 экспертизы³¹. В инструкции к форме оговаривается, что стоимость может быть приемлемой несмотря на ошибки и несогласованности в оценке, если стоимость приемлемая, 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 экспертизе³², основная часть ко-

торого описывает проведение технической экспертизы. В разделе, устанавливающем объем работы по экспертизе, в качестве основания для проведения полевой экспертизы указываются 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.

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 предлагает Руководство по экспертизе отчетов об оценке жилой недвижимости³³, представленное 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 полученной стоимости*. Перед тем как писать заключение, эксперт-оценщик должен понять, соответствует ли стоимость приемлемому уров-

²⁹ South Dakota Department of Revenue and Regulation Appraisal Compliance Review Report Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 20:14:06 – Administrative Rules of South Dakota Instructions.

³⁰ Valuation Analysis for Home Mortgage Insurance (4150.1), Chapter 9: Reviews of Appraisal Reports, February, 2009.

³¹ HUD-1038-V Appraisal Field Review Report – Official Federal Forms.

³² Supplemental Appraisal and Appraisal Review Guidelines, April, 2007.

³³ Review handbook – Electronic Appraisal Solutions, Inc, 2004.

ню. Многие клиенты считают приемлемым уровнем отклонение в 5 процентов. 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 *Американского общества управляющих и оценщиков сельскохозяйственных объектов*³⁴ 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 и письменные коммуникативные навыки, уметь концентрироваться на ключевых моментах и читать «между строк», обладать навыками логического и аналитического мышления. 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 перечне³⁵ и включают:

1) обучение по 19 конкретным курсам оценки (в том числе 4 профильных курса по экспертизе: введение в экспертизу, экспертиза по USPAP, экспертиза по UASFLA, продвинутый курс по экспертизе);

2) 5 лет опыта проведения экспертизы или оценки, при этом обязательно 1 год экспертизы (эквивалентом года экспертизы может считаться 25 полных экспертных заключений или 100 кратких);

3) наличие степени бакалавра или аналогичной степени;

4) представление одного собственного полного отчета об оценке;

5) наличие сертификата оценщика;

6) сдачу экзамена.

Можно заметить, что в США много оценочных компаний предлагают услуги по экспертизе отчетов об оценке, также существуют оценочные компании, специализирующиеся на экспертизе отчетов об оценке. Например, компания «Специалисты по экспертизе отчетов» (Appraisal Review Specialists, LLC) указывает на своем сайте³⁶, что экспертиза проводится на соответствие стандартам USPAP, UASFLA и Uniform Act³⁷ для подразделений железных дорог, аэропортов, для защиты окружающей среды, судопроизводства и консалтинга.

³⁴ Preparation of Technical Appraisal Review Reports, American Society of Farm Managers and Rural Appraisers.

³⁵ Accredited Real Property Review Appraiser (RPRA) Requirement Checklist, Beginning January 1, 2009.

³⁶ URL: <http://appraisalreviewspecialists.com>

³⁷ 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.

Базовый и лучший учебник по оценке недвижимости Института оценки США³⁸ 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 г.), учебник выделяет техническую и административную виды экспертизы. При проведении технической экспертизы рецензент готовит мнение о принятии, отклонении или корректировке заключений отчета в письменном виде. Экспертиза содержит 2 процедуры: проведение настольной и полевой видов 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 Института оценки США³⁹ 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, агентства 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 2 вида – техническая, выполняемая квалифицированными оценщиками, и административная, выполняемая служащими и менеджерами, не имеющими оценочного образования.

Квалификационные требования к экспертам включают следующее:

1) государственная сертификация как оценщика (предполагает определенный уровень профильного образования и опыта);

2) специальный опыт (знание законодательства, судопроизводства и т. д.);

3) участие в продвинутых оценочных тренингах;

4) определенные личные качества (аналитические способности, навыки коммуникации и убеждения);

5) объективность и справедливость;

6) членство в профессиональной организации оценщиков.

Обязанности эксперта по экспертизе отчета включают следующее:

1) проверка правильности идентификации объекта оценки и оцениваемых прав;

2) проверка на соответствие договору;

3) проверка на соответствие основным принципам, практике и техникам оценки;

4) проверка на соответствие законодательству и специальным требованиям;

5) проверка корректности реализации подходов к оценке (количество и качество исходной информации являются достаточными, она должным образом проанализирована, анализ и заключения соответствуют исходной информации);

6) проверка того, что стоимость обоснована приведенной информацией;

7) корректировка недостатков отчета;

8) проверка того, что квалификации эксперта достаточно для проведения экспертизы, в противном случае привлечение дополнительных специалистов;

9) проведение собственного исследования, когда есть основания считать информацию отчета недостоверной или неполной;

10) информирование заказчика о недостатках отчета;

11) информирование заказчика обо всех ограничениях, влияющих на оценку.

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

Эксперт не имеет права делать следующее:

- менять отчет об оценке, за исключением исправления небольших ошибок по согласованию с оценщиком;

³⁸ The appraisal of real estate, Appraisal institute, 2001, 12th ed.

³⁹ The appraisal of rural property, Appraisal institute, 2000, 2nd ed.

- 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 профильными специалистами;
- 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 замечания 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 согласо-

вания, рекомендовать проведение дополнительной оценки, не согласовать отчет.

Процедуры экспертизы включают следующее:

- 1) ознакомление с объектом;
- 2) проведение настольной экспертизы;
- 3) проведение полевой экспертизы;
- 4) проведение окончательной экспертизы;
- 5) написание экспертного заключения.

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

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 (настольная и полевая экспертизы, обсуждение с оценщиком; пояснения, почему потребовалось проведение полевой экспертизы или почему эксперт ограничился настольной 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 том числе 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.

Стандарты наиболее крупных профессиональных организаций оценщиков США,

включающих оценщиков бизнеса *Американского общества оценщиков*⁴⁰, *Института оценщиков бизнеса*⁴¹ и *Национальной ассоциации сертифицированных аналитиков по оценке бизнеса*⁴² не содержат отдельного стандарта по экспертизе.

Исключение составляет *Канадский институт дипломированных оценщиков бизнеса*, имеющий стандарты № 410, № 420 и № 430, посвященные ограниченному критическому отчету⁴³ (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.

В базовом учебнике по оценке бизнеса⁴⁴ есть 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. Более того, как отмечается в статье⁴⁵, 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 включают 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:

- корректировка финансовой документации;
- сравнительный финансовый анализ (сравнение со средними показателями, отражение сильных и слабых сторон компании, связь финансового анализа с дальнейшим расчетом);

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 веса мультипликаторов);

⁴⁰ American Society of Appraisers (ASA) Business Valuation Standards, July, 2008.

⁴¹ Institute of Business Appraisers (IBA) Standards, October 25, 2001.

⁴² National Association of Certified Valuation Analysts (NACVA) Standards, November, 2007.

⁴³ Canadian Institute of Chartered Business Valuators (CICBV) Practice Standards, Standard No. 410, Limited Critique Reports – Reporting Standards and Recommendations, June, 2009.

⁴⁴ Valuing a business: the analysis and appraisal of closely held companies / by Shannon Pratt, 4th ed., 2000.

⁴⁵ 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.

- 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:

- цена капитала (безрисковая ставка, составляющие риска);
- сравнительный подход;
- затратный подход;

12) согласование результатов, полученных при применении подходов, и заключение о стоимости (обоснование весов подходов к оценке, 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»⁴⁶, в котором подробно рассмотрены все стороны экспертизы. В качестве основных проблем отчетов об оценке выделяются следующие проблемы:

- компетентность оценщика;
- 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 Ричард Соренсон отмечает, что рецензент должен тщательно прочитать отчет и следовать за рассуж-

дением оценщика. Хороший рецензент не должен придирается к мелочам, 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.

Вопросам экспертизы отчетов об оценке регулярно посвящаются аналитические статьи в профильных изданиях. Например, в статье, описывающей экспертизу отчетов об оценке при изъятии в Канаде⁴⁷, подробно раскрываются базовые принципы и особенности такой экспертизы. Заслуживает внимание раздел указанной статьи, посвященный ошибкам самих экспертов при проведении экспертизы. К таким ошибкам относят:

- 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 реализации без объяснения;
- использование некорректного стиля изложения замечаний.

В статье «Экспертизы и Вы»⁴⁸, 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.

Особенностям экспертизы, случаям перехода настольной экспертизы в полевую

⁴⁶ Review of Appraising the Appraisal : The Art of Appraisal Review: The Definitive Guide for Reviewers by *Richard. C. Sorenson*. Appraisal Institute Hardcover, 1998.

⁴⁷ Expropriation appraisal review. *Sevelka, Tony* // Appraisal Journal. Spring, 2008.

⁴⁸ The Review and You, *Jeffrey D. Swango*. URL: <http://www.soazai.org/hottopics.html> (2009).

посвящены статьи Чарли Эллиота⁴⁹. 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 заключения⁵⁰.

Заслуживает внимания еще одна статья, посвященная экспертизе⁵¹. 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 примеры⁵²);
- 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 известных российским оценщикам Фридмана и Ордуэя «Экспертиза для целей судопроизводства»⁵³. Авторы отмечают, что

эксперт не берет на себя ответственность за содержание отчета или оцененную стоимость, а несет ответственность за мнение относительно оценки. Возможны 3 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 показаниях оценщика;
- проверять данные и документы, на которых основывался оценщик;
- изучать показания и ответы сторон;
- изучать другие отчеты об оценке этого же объекта;
- изучать другие отчеты и статьи 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 позиции рецензента. Этические вопросы при проведении экспертизы затрагиваются

⁴⁹ Why The Appraisal Review? By *Charlie Elliott*, March, 2004. URL: <http://hubpages.com/>

The Review Appraisal, Friend or Foe? By *Charlie Elliott*, November, 2002. URL: <http://hubpages.com/>

⁵⁰ 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).

⁵¹ Appraisal Reviews and Their Importance, *James R. MacCrate*, 2007.

⁵² Bloomberg.com, «Ohio Sues Real Estate Firms for Pressuring Appraisers», June 7, 2007.

⁵³ Appraisal Review in a Litigation Support Role, *Jack P. Friedman, Nicholas Ordway* // The Appraisal Journal, January, 2000.

практически во всех рекомендациях по экспертизе и являются предметом обсуждения и анализа во многих статьях⁵⁴.

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.

Подводя итог сказанному, можно сделать следующие обобщающие выводы, которые будут полезны для методического и законодательного развития, а также для развития практики экспертизы отчетов об оценке в России при соответствующем учете особенностей российского законодательства.

1. Экспертиза отчетов нужна и важна прежде всего при совершении сделок с участием публичного собственника, при кредитовании под залог имущества и судопроизводстве для обеспечения достоверной оценки, для обоснованности полученной стоимости и должного качества отчетов об оценке, а также в целях получения профессионального мнения о самих отчетах об оценке.

2. Необходимым условием качественного проведения экспертизы отчетов об оценке является наличие соответствующего методического обеспечения.

3. Экспертиза отчетов об оценке должна проводиться только профессиональными оценщиками, обладающими высокой квалификацией, значительным опытом в профильной сфере, отличными аналитическими способностями и навыками изложения информации в письменной форме.

4. Экспертиза отчетов об оценке, как правило, проводится без осмотра объекта оценки. Осмотр проводится на основании отдельного требования заказчика либо в результате возникновения существенных причин.

5. Ключевым вопросом при проведении экспертизы является достоверность и обоснованность итоговой стоимости, поэтому в замечаниях должна быть показана их существенность с точки зрения влияния

на итоговую величину стоимости. Несущественные замечания не могут служить основанием для отрицательного заключения эксперта.

6. Замечания эксперта должны быть тактичными, обоснованными и подкреплены фактическими данными.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Экспертиза отчетов об оценке в РФ // Информационно-аналитический бюллетень RWAY. 2009. № 174.

2. The International Valuation Standards (IVS), 8th edition, 2007, «белая книга».

3. European Valuation Standards, 2009, 6th edition, «голубая книга».

4. RICS Valuation Standards, 2008, 6th edition, «красная книга».

5. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), 2008–2009 edition.

6. Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2008 edition.

7. 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.

8. Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, fifth edition, 2000.

9. 342 FW 2, Appraisal Review, FWM#: 117 (new), Date: September 14, 1993, Series: Real Property, Part 342: Realty Operations, Originating Office: Division of Realty.

10. PA Instruction 1980-D and Handbook HB-1-3550, 10.04.2007.

11. Appraisal and Appraisal Review, Florida Right of Way Manual, March 20, 2009.

12. Appraisal Review, Chapter 5, WSDOT Right of Way Manual M 26-01.02, August, 2009.

13. Appraisal and Appraisal Review, CDOT Right of Way Manual, December 2005.

14. Appraisal Review, Chapter 5, Alaska Right of Way Manual, September, 2006.

15. Appraisal Guidelines Section III – Appraisal Review, August, 2008.

⁵⁴ Appraisal Review Ethics, *Max J. Derbes* // Appraisal Journal 58, April 1990.

16. Office of Real Estate Services Project Development Guide, May, 2009.
17. South Dakota Department of Revenue and Regulation Appraisal Compliance Review Report Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 20:14:06 – Administrative Rules of South Dakota Instructions.
18. Valuation Analysis for Home Mortgage Insurance (4150.1), Chapter 9: Reviews of Appraisal Reports, February, 2009.
19. Supplemental Appraisal and Appraisal Review Guidelines, April, 2007.
20. Review handbook – Electronic Appraisal Solutions, Inc, 2004.
21. Preparation of Technical Appraisal Review Reports, American Society of Farm Managers and Rural Appraisers.
22. Accredited Real Property Review Appraiser (RPRA) Requirement Checklist, Beginning January 1, 2009.
23. 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.
24. The appraisal of real estate, Appraisal institute, 2001, 12th ed.
25. The appraisal of rural property, Appraisal institute, 2000, 2nd ed.
26. American Society of Appraisers (ASA) Business Valuation Standards, July, 2008.
27. Institute of Business Appraisers (IBA) Standards, October 25, 2001.
28. National Association of Certified Valuation Analysts (NACVA) Standards, November, 2007.
29. Canadian Institute of Chartered Business Valuators (CICBV) Practice Standards, Standard No. 410, Limited Critique Reports – Reporting Standards and Recommendations, June, 2009.
30. Valuing a business: the analysis and appraisal of closely held companies / by Shannon Pratt, 4th ed., 2000.
31. 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.
32. Review of Appraising the Appraisal : The Art of Appraisal Review: The Definitive Guide for Reviewers by *Richard C. Sorenson*. Appraisal Institute Hardcover, 1998.
33. Expropriation appraisal review. *Sevelka, Tony* // Appraisal Journal. Spring, 2008.
34. The Review and You, *Jeffrey D. Swango*. URL: <http://www.soazai.org/hottopics.html> (2009).
35. Why The Appraisal Review? By *Charlie Elliott*, March, 2004. URL: <http://hubpages.com/>
36. The Review Appraisal, Friend or Foe? By *Charlie Elliott*, November, 2002. URL: <http://hubpages.com/>
37. 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).
38. Appraisal Reviews and Their Importance, *James R. MacCrate*, 2007.
39. Bloomberg.com, «Ohio Sues Real Estate Firms for Pressuring Appraisers», June 7, 2007.
40. Appraisal Review in a Litigation Support Role, *Jack P. Friedman, Nicholas Ordway* // The Appraisal Journal, January, 2000.
41. Appraisal Review Ethics, *Max J. Derbes* // Appraisal Journal 58, April 1990.