



ФГБОУ ВПО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова»  
факультет дистанционного образования

---

Магистерская диссертация на тему:

**«ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ  
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕТОДОЛОГИИ И  
ПРАКТИКИ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ  
ОЦЕНКЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Студент: Буравцев Леонид Алексеевич

Научный руководитель: д.э.н., профессор Калинин Евгений Васильевич

2014

## Общая характеристика работы

**Актуальность** работы обусловлена несовершенством правовой и методологической базы экспертизы отчетов об оценке в Российской Федерации, а также давно назревшей необходимостью повышения качества экспертизы отчетов об оценке.

Достаточно напомнить, что законодательство в области оценки собственности развивается уже 16 лет, тогда как правовое регулирование экспертизы отчетов об оценке существует всего 3 года.

Среди основных факторов можно выделить следующее:

- отсутствие всеобщего признания со стороны оценочного сообщества принципа существенности;
- отсутствие конкурентного рынка экспертизы отчетов об оценке;
- противоречия в законодательстве в отношении множественности видов экспертиз;
- отсутствие общепринятого всеми СРОО качественного руководства по экспертизе;
- отсутствие законодательно закрепленных требований об обязательном профильном образовании экспертов СРОО.

## Общая характеристика работы

**Цель работы** – формирование предложений по внедрению качественного руководства по экспертизе отчетов об оценке и совершенствованию нормативных правовых актов в области оценочной деятельности в части касающейся экспертизы отчетов об оценке

### **Основные задачи исследования:**

1. Проведение системного анализа текущих нормативных правовых актов в сфере экспертизы отчетов об оценке.
2. Проведение анализа существующих формулировок термина «экспертиза отчета об оценке» с целью определения наиболее корректной формулировки.
3. На основе выделенных недостатков нормативной базы в сфере экспертизы отчетов об оценке сформулировать предложения по внесению изменений в действующие нормативные правовые акты.
4. Анализ существующих документов саморегулируемых организаций оценщиков в сфере экспертизы отчетов об оценке и подготовка предложений по формированию проекта руководства по экспертизе отчетов об оценке.
5. Практическая апробация предложенного проекта руководства по экспертизе на примере реального отчета об оценке.

# Общая характеристика работы

**Объект исследования:** экспертиза отчетов об оценке как составляющая оценочной деятельности.

**Предмет исследования:** правовая основа экспертизы отчетов об оценке в Российской Федерации, методология и практика экспертизы отчетов об оценке.

**Научная новизна исследования:**

1. Сформулированы предложения по внесению изменений в законодательство в области оценочной деятельности.
2. Предложен проект руководства по экспертизе отчетов об оценке.
3. Проведена практическая апробация предложенного проекта руководства по экспертизе на примере реального отчета об оценке.

# Структурно-логическая схема исследования

## **Глава 1. Экспертиза в области оценки собственности.**

В главе идентифицирован объект исследования, подтверждена актуальность проводимого исследования и охарактеризован рынок экспертизы отчетов об оценке. Проанализирована правовая база экспертизы отчетов об оценке и выделены основные недостатки действующих нормативных правовых документов.

## **Глава 2. Анализ и разработка методологических положений в сфере экспертизы отчетов об оценке.**

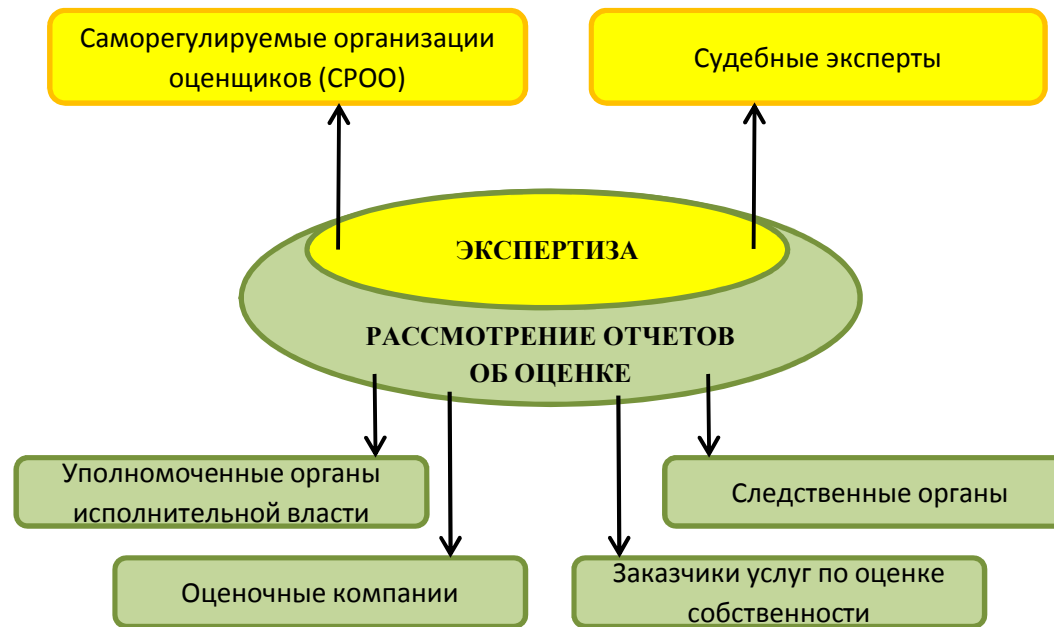
Во главе проведен анализ существующих руководств и других документов в сфере экспертизы отчетов об оценке саморегулируемых организаций оценщиков. На основе проведенного анализа сформированы основные требования к экспертизе и предложен проект руководства по экспертизе отчетов об оценке.

## **Глава 3. Совершенствование практики экспертизы отчетов об оценке.**

В главе проведена практическая апробация предложенного руководства по экспертизе на примере реального отчета об оценке. На основании выделенных недостатков существующей нормативной базы экспертизы отчетов об оценке сформулированы предложения по внесению изменений в действующие нормативные правовые акты.

# Результаты исследования

## Рынок экспертизы отчетов об оценке

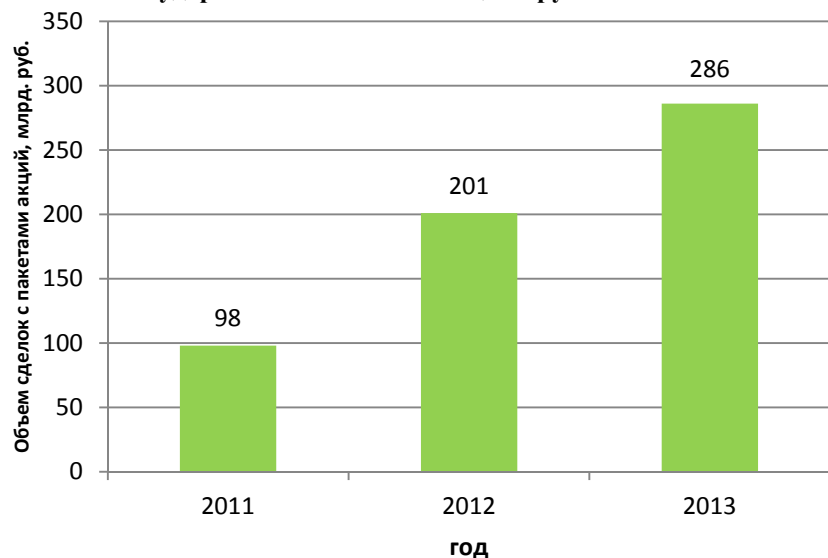


- **Основные цели участников рынка экспертизы отчетов об оценке:**

1. Соблюдение интересов собственника путем принятия эффективных управленческих решений.
2. Обеспечение собственной безопасности.
3. Эффективное расходование собственных денежных средств.
4. Ускорение процедуры распоряжения собственностью.
5. Объективный анализ (расследование) результатов проведенных сделок с собственностью.

# Результаты исследования

Динамика объема сделок по продаже государственных пакетов акций крупнейших компаний



Количество экспертиз, проведенных в 5-ти СРОО в период 2011-2013 гг.

Период	2011	2012	2013
Количество выданных положительных экспертных заключений	1 808	3 504	3 602
Количество выданных отрицательных экспертных заключений	861	1 238	1 411
Общее количество проведенных экспертиз отчетов об оценке	2 669	4 742	5 013

Соотношение положительных и отрицательных экспертиз в пяти СРОО в 2011-2013 гг.



## Результаты исследования

### **Основные факторы, оказывающие негативное влияние на экспертизу отчетов об оценке:**

1. Отсутствие всеобщего признания со стороны оценочного сообщества принципа существенности, как фундаментального принципа, которым необходимо руководствоваться при экспертизе отчетов об оценке.
2. Отсутствие конкурентного рынка экспертизы отчетов об оценке.
3. Противоречия в законодательстве в отношении множественности видов экспертиз отчетов об оценке, приводящие к необоснованной нагрузке на субъектов оценочной деятельности.
4. Отсутствие общепринятого всеми СРОО качественного руководства по экспертизе, устанавливающего единые правила при проведении экспертизы и оформлении ее результатов.
5. Отсутствие законодательно закрепленных требований об обязательном профильном образовании для специалистов в области экспертизы отчетов об оценке.
6. Отсутствие общепринятых всеми СРОО эффективных требований к экспертам, осуществляющим экспертизу отчетов об оценке, позволяющих обеспечить высокий уровень профессионализма в профессии.
7. Фактическое отсутствие ответственности эксперта за результаты экспертизы отчета об оценке.



## Основные тенденции в сфере практики экспертизы отчетов об оценке:

1. Отсутствие общепринятых принципов и методологии проведения экспертизы, включающей требования к замечаниям экспертного заключения, приводит к диаметрально отличающимся подходам к экспертизе отчетов об оценке со стороны экспертов СРОО.
2. Аналогичная тенденция наблюдается в различных органах исполнительной власти в процессе рассмотрения отчетов об оценке.
3. Существующие требования к экспертам СРОО приводят к появлению в профессии «случайных специалистов», обладающих недостаточной квалификацией для проведения экспертизы отчетов об оценке. Отсутствует всеобщее признание принципа, что не каждый профессиональный оценщик может быть экспертом.
4. Уровень ответственности экспертов СРОО существенно ниже уровня ответственности оценщика, что зачастую обуславливает безответственное отношение экспертов к процессу экспертизы отчетов об оценке.
5. Требования, предъявляемые к оценщикам, существенно жестче требований, предъявляемых к экспертам.

# Результаты формирования «матрицы руководств по экспертизе»

## Сильные стороны руководства:

1. Признание принципа "существенности" в рамках экспертизы отчетов об оценке.
2. Определение понятия "экспертиза отчета об оценке" как единой процедуры проверки отчета об оценке.
3. Установление возможности проводить экспертизу отчетов об оценке членами экспертных советов различных СРОО.
4. Закрепление принципов экспертизы отчета об оценке.
5. Наличие описания алгоритма экспертизы отчета об оценке.
6. Наличие требований к замечаниям экспертного заключения.
7. Обязанность первоочередного отражения в экспертном заключении замечаний, указывающих на существенные нарушения.
8. Закрепление действий, которые недопустимы для экспертов при проведении экспертизы.
9. Закрепление требований к оформлению экспертного заключения.

## Результаты формирования «матрицы руководств по экспертизе»

### Слабые стороны руководства:

1. Наличие значительного объема избыточной информации, в том числе описание процедурных составляющих, связанных с экспертизой отчета об оценке.
2. Формулировки положений допускают их двоякое толкование.
3. Избыточное дублирование одних и тех же положений Руководства.
4. Неоднозначное толкование термина "экспертиза отчета об оценке" и сопутствующих терминов.

## Предложения по совершенствованию Руководства по экспертизе отчетов об оценке НП «Экспертный Совет»<sup>12</sup>

1. Порядок выявления нарушений законодательства об оценочной деятельности, оказывающих существенное влияние на результат оценки.
2. Описание рекомендуемой методологии (алгоритма) проведения экспертизы отчета об оценке.
3. Установление обязанности первоочередного отражения в экспертном заключении замечаний, указывающих на существенные нарушения законодательства об оценочной деятельности.
4. Закрепление действий, которые недопустимы для экспертов при проведении экспертизы отчета об оценке.
5. Закрепление требований к субъектам экспертизы отчетов об оценке.

# Предложения по внесению изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации<sup>13</sup>

1. Законодательное закрепление понятия экспертизы отчета об оценке, как составляющей оценочной деятельности, наряду с оценкой.
2. Установить возможность заказчикам экспертизы самостоятельно выбирать СРОО для проведения экспертизы, а также установление одного вида экспертизы.
3. Установить основания для проведения экспертизы, обязательные требования к договору на проведение экспертизы и общие требования к содержанию экспертного заключения.
4. Установление требования к субъектам экспертизы отчетов об оценке о наличии профильного высшего образования.
5. Внесение поправок, направленных на снижение уровня «коррупциогенности» в сфере экспертизы отчетов об оценке.
6. Закрепление принципов проведения экспертизы.
7. Отменить обязанность эксперта указывать **все** выявленные нарушения.
8. Установить ответственность экспертов за выданные отрицательные экспертные заключения.
9. Закрепить возможность проводить оценку объектов, которые не могут самостоятельно участвовать в гражданском обороте.

1. Предложения по внесению изменений в законодательство в области оценочной деятельности. Принятие предложенных поправок обеспечит конкуренцию на рынке услуг по экспертизе отчетов об оценке, качественно повысит профессиональный уровень экспертов СРОО и усилит их ответственность за результаты проводимых экспертиз отчетов об оценке.
2. Проект руководства по экспертизе отчетов об оценке, включающий расширенные требования к субъектам деятельности по экспертизе отчетов об оценке. По мнению автора, принятие данного проекта всеми СРОО позволит качественно повысить уровень проведения экспертизы отчетов об оценке и, соответственно, повысить качество оценочных услуг в Российской Федерации, обеспечив соблюдение интересов всех заинтересованных сторон.
3. Практическая апробация предложенного проекта руководства по экспертизе на примере реального отчета об оценке.