



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

---

Магистерская диссертация на тему:

# **«ОБЩАЯ ЧАСТЬ МЕТОДОЛОГИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ: ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ»**

Магистрант: Ильин Максим Олегович

Научный руководитель: д.э.н., профессор Сырков Лев Борисович

2014

# Общая характеристика работы

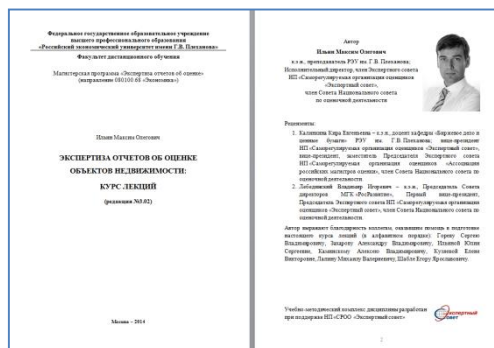
<b>Цель</b>	<b>Формирование и развитие общей части методологии экспертизы отчетов об оценке.</b>
<b>Объект исследования</b>	Отчеты об оценке и документы, содержащие результаты проверки (экспертизы) отчетов об оценке.
<b>Предмет исследования</b>	Нарушения требований законодательства об оценочной деятельности в отчетах об оценке, принципы, методы и алгоритмы экспертизы отчетов об оценке, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и формулирования замечаний.
<b>Основные задачи исследования</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Уточнение понятийно-категорийного аппарата исследуемой предметной области.</li><li>2. Формирование типологии инструментов искажения стоимости.</li><li>3. Формирование общей части методологии экспертизы.</li><li>4. Обоснование возможности применения принципа «существенность» при экспертизе отчетов об оценке.</li><li>5. Обоснование требований к формулированию замечаний в экспертном заключении.</li></ol>
<b>Научная новизна</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Развитие и углублении понятийно-категорийного аппарата исследуемой предметной области (введение понятия «инструмент искажения стоимости»).</li><li>2. Формирование типологии инструментов искажения стоимости.</li><li>3. Формирование общей части методологии экспертизы, включающей принципы, методы и алгоритмы.</li><li>4. Обоснование возможности применения принципа «существенность» при экспертизе отчетов об оценке.</li><li>5. Формирование требований к формулированию замечаний в экспертном заключении.</li></ol>

# Общая характеристика работы

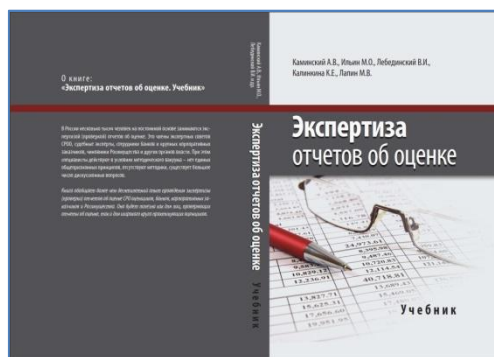
<b>Актуальность</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. В условиях рыночной экономики управленческие решения принимаются на основе анализа стоимостного эквивалента соответствующих активов. Данная величина определяется Оценщиком.</li><li>2. Проверкой отчетов об оценке в России занимается свыше 5000 человек.</li><li>3. Образовательные и дискуссионные мероприятия по вопросам проверки отчетов об оценке, проведенные командой НП «СРОО Экспертный совет» в 2008-2014 годах, показали, что в профессиональном оценочном сообществе отсутствуют единая методология, требования, процедура проведения экспертизы отчетов об оценке.</li><li>4. Методологическая необеспеченность деятельности по проверке (экспертизе) отчетов об оценке является одной из главных причин низкого качества соответствующей деятельности.</li><li>5. Низкое качество деятельности по проверке (экспертизе) отчетов об оценке приводит к низкому качеству оценочной деятельности.</li><li>6. Низкое качество оценочной деятельности приводит к негативному отношению к профессиональному оценочному сообществу со стороны Государства и Общества в целом. В частности, это находит свое отражение в неоправданных законодательных инициативах по введению уголовной ответственности Оценщиков за вероятностную природу рыночной стоимости, а также дискуссионные вопросы методологического характера.</li></ol>
<b>Практическая значимость</b>	Результаты исследования могут быть использованы: при проверке (экспертизе) отчетов об оценке различными субъектами; при обучении экспертизе отчетов об оценке, а также оценочной деятельности в целом.



## Материалы Рабочей группы по разработке методологии по экспертизе отчетов об оценке (2009-2011 годы)



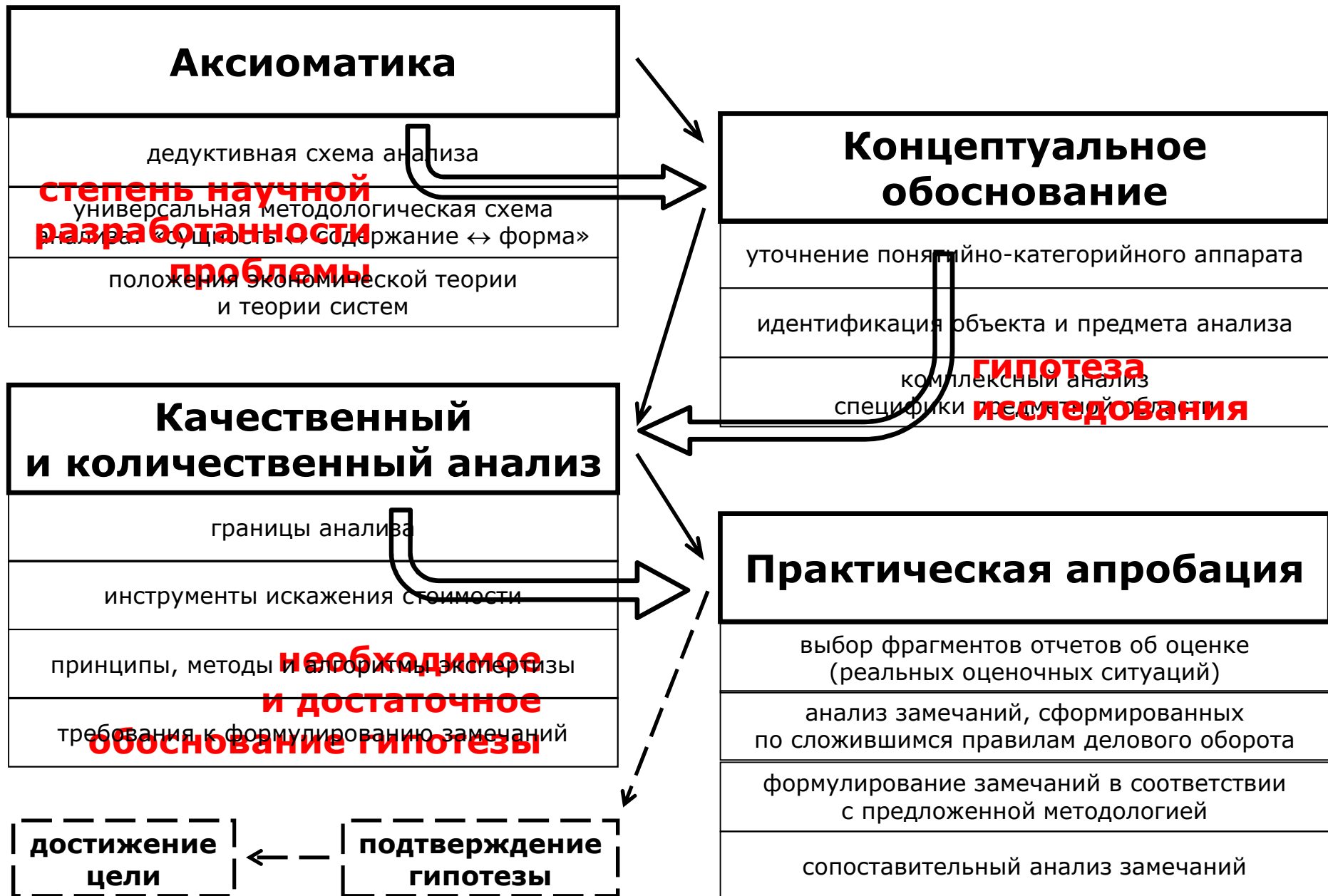
## Курс лекций «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости» (2013-2014 годы)



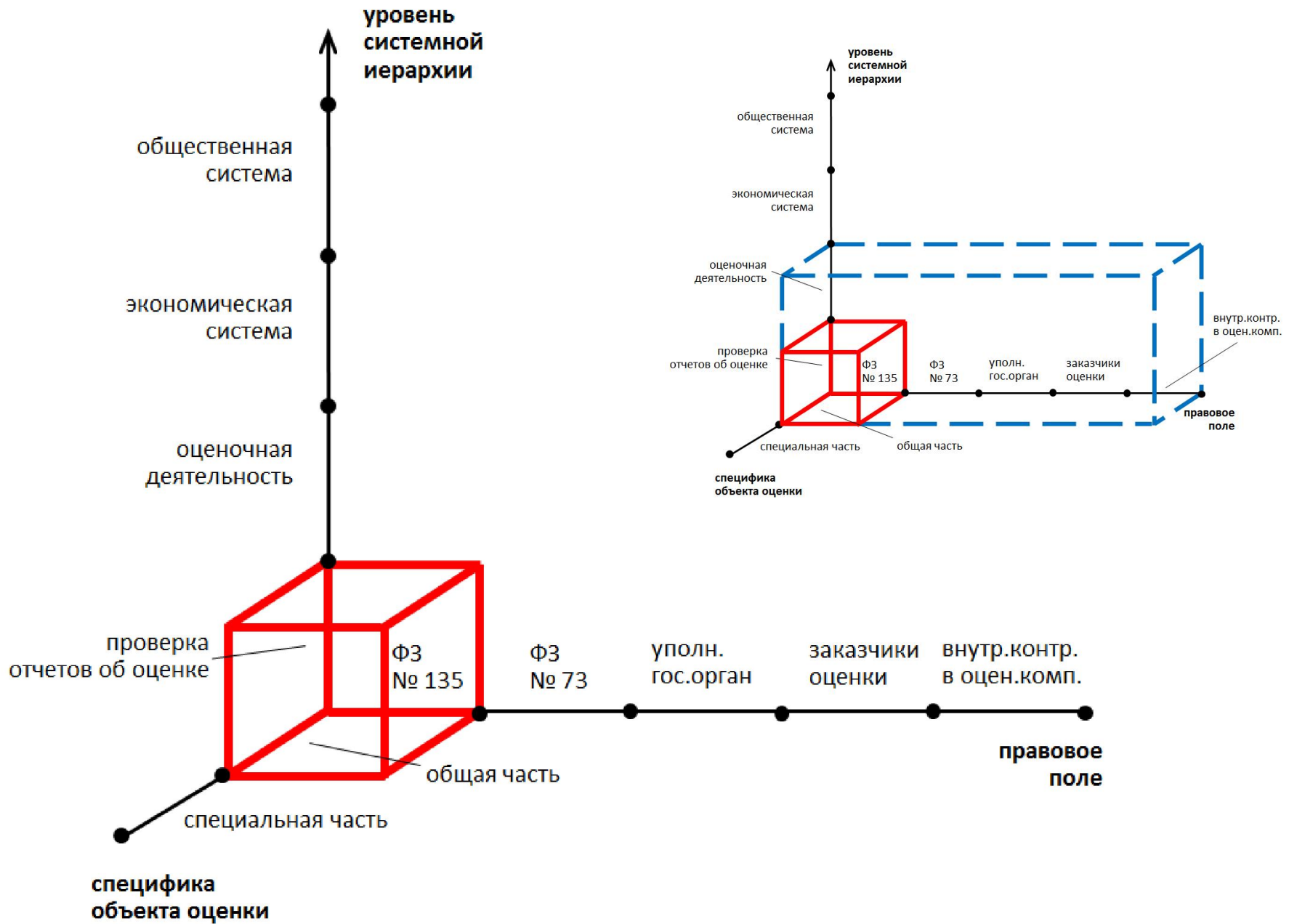
## Книга «Экспертиза отчетов об оценке: Учебник» (2014 год)

Научный потенциал, сформированный в 2005 – 2014 годах группой Экспертов во главе с Каминским А.В.

# Структурно-логическая схема исследования (гносеологический аспект)



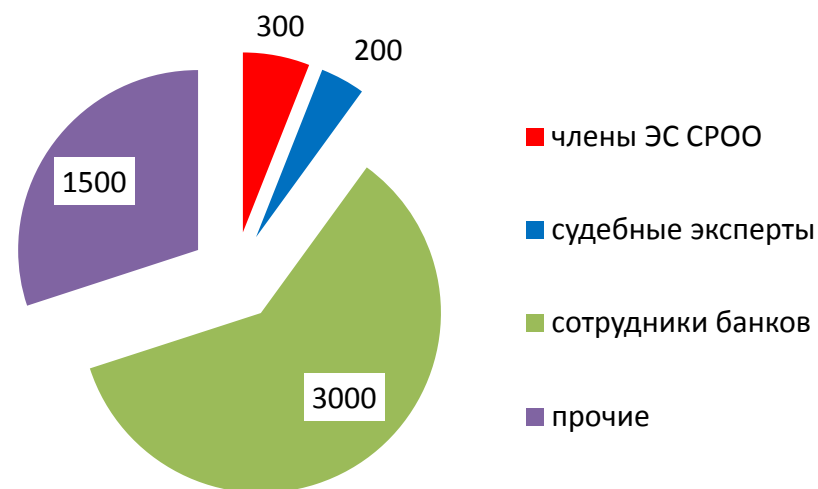
# Системное представление объекта исследования (онтологический аспект исследования)



# Общая характеристика объекта анализа

## Общая характеристика оценочной отрасли

Общее число оценщиков (членов СРОО), чел.	~ 18 000
Общее число лиц, занятых в отрасли, чел.	> 50 000
Общее число СРОО, ед.	14
Суммарные налоговые отчисления, млрд.руб./год	> 10



Структура лиц, выполняющих проверку отчетов об оценке, чел.

## Коррупциогенные положения российского законодательства в сфере оценочной деятельности

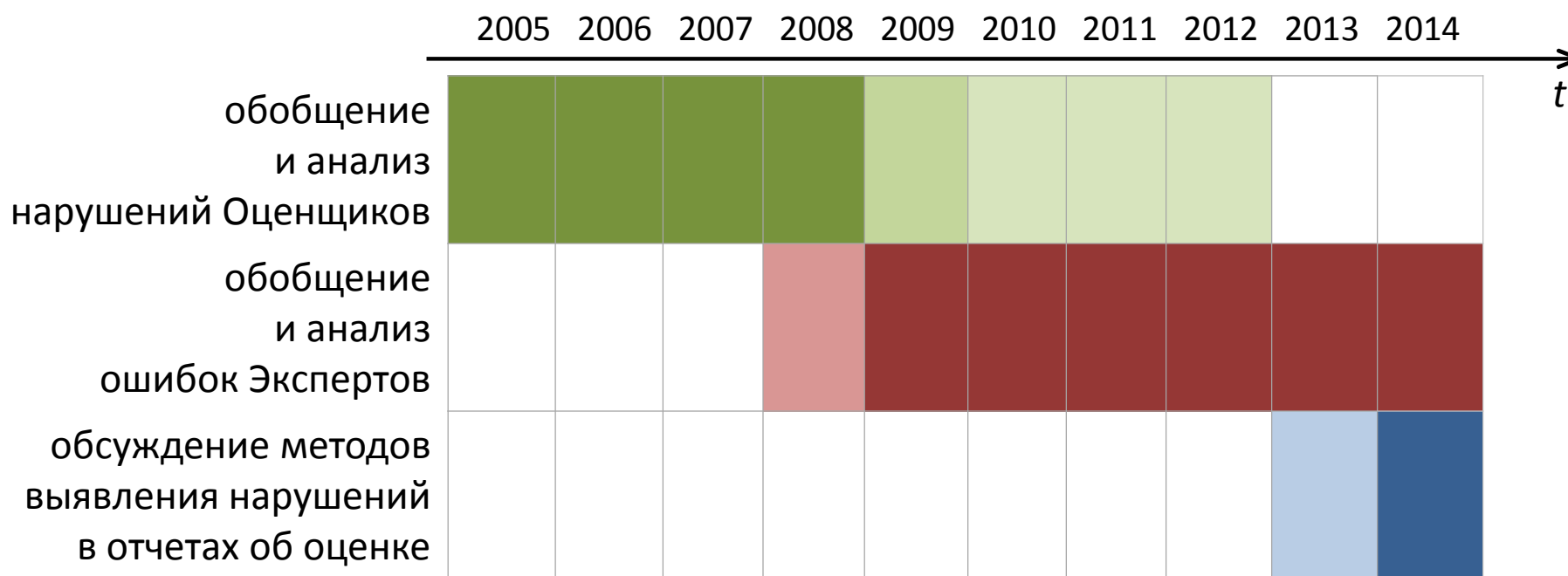
1. Отсутствие независимой экспертизы (нет возможности выбора экспертной организации [СРОО]).
2. Множественность видов экспертизы без конкретизации различий в объемах исследований.
3. Право Эксперта допрашивать информацию у Оценщика.
4. Отсутствие законодательно установленных принципов проведения экспертизы отчетов об оценке, а также требований к содержанию замечания в экспертном заключении.
5. Отсутствие ответственности за убытки, вызванные недобросовестной или некачественной экспертизой, результатом которой стало отрицательное экспертное заключение.
6. Обязательность проведения единого квалификационного экзамена для членов Экспертных советов СРОО, форма и содержание которого не способствуют повышению качества.

# Степень научной разработанности проблемы

Отечественные авторы: Гунина Е.Н., Ильин М.О., Калинкина К.Е., Каминский А.В., Лапин М.В., Лебединский В.И., Лысенко В.Е., Нестеров А.В., Шепелев В.Б.

Зарубежные авторы: James R. MacCrate, T. Sevelka, Richard C. Sorenson, Charlie Elliott, Max J. Derbes, Jeffrey D. Swango.

## Развитие отечественного дискурса в сфере экспертизы

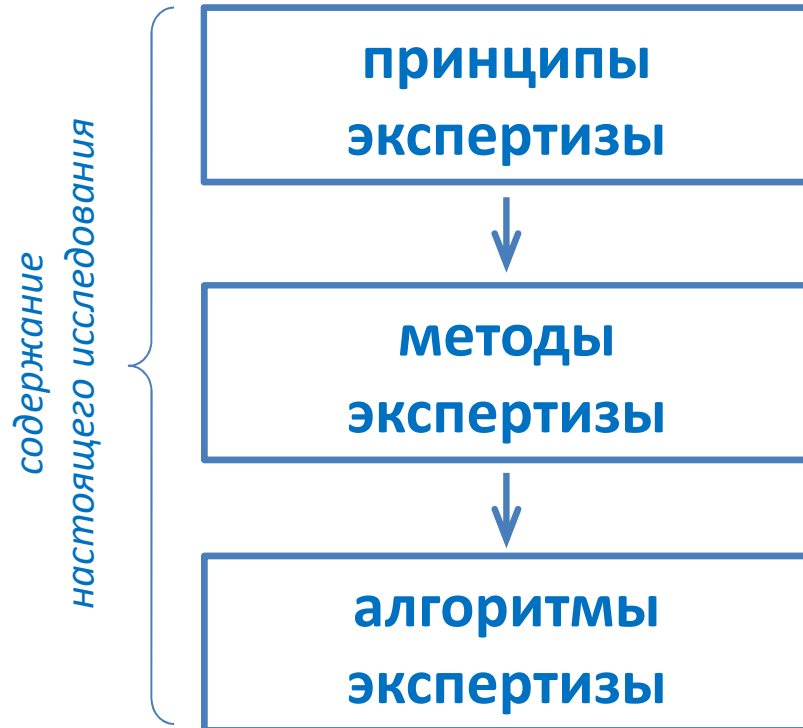




# Структура методологии

**гипотеза**

*исходная предпосылка  
исследования*



*руководящая идея,  
основное правило поведения*

*способ достижения цели*

*последовательность шагов  
в типичных оценочных  
(экспертных) ситуациях*

**вспомогательные  
элементы**

*временная структура  
деятельности и пр.*

# К экспертизе отчетов об оценке должны предъявляться требования, сопоставимые с требованиями к оценочной деятельности

Проекция гипотезы на практическую деятельность по экспертизе отчетов об оценке – *принципы проведения экспертизы.*

Развитие принципов экспертизы отчетов об оценке с различным уровнем детализации и учета специфики конкретной оценочной (экспертной) ситуации – *методы и алгоритмы экспертизы.*

# Принципы проведения экспертизы отчетов об оценке <sup>11</sup>

1. Наличие нарушений в отчете об оценке должно быть доказано Экспертом.
2. При составлении экспертного заключения Эксперт должен придерживаться принципов **существенности\***, обоснованности, однозначности, достаточности, достоверности и проверяемости.
3. В экспертном заключении должны быть указаны все нарушения, содержащиеся в отчете об оценке.
4. При проведении экспертизы отчета об оценке Экспертом не проводится повторная оценка стоимости объекта оценки.
5. При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки.

\* – применение принципа существенности при оценке и экспертизе отчетов об оценке заслуживает отдельного исследования. Можно отметить работы Пригожина И. , Лейфера Л.А., публикации автора диссертации.

# Инструменты искажения стоимости: понятие

**Искажение стоимости** (рыночной) – отклонение величины стоимости, определенной в отчете об оценке, от ее наиболее вероятного значения (рыночного диапазона цен).

	Преднамеренное	Непреднамеренное
Грубое		простая экспертиза
«Ювелирное»	сложная экспертиза	

**Инструмент искажения стоимости** – средство, приведшее к искажению стоимости (конкретное действие или бездействие Оценщика).

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

# Инструменты искажения стоимости: примеры

Раздел отчета		Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
Описание объекта оценки		<p>1. Необоснованный акцент на факторах повышающих/понижающих стоимость.</p> <p>2. Недостаточное описание.</p> <p>3. Искаженное описание.</p> <p>4. Использование заведомо недостоверных или искаженных данных Заказчика без проверки на соответствие рыночным данным.</p>
Допущения и ограничения		5. Установление допущений, противоречащих ЗоОД или рыночным данным (здравому смыслу).
Анализ рынка		<p>6. Излишне оптимистический/пессимистический подход к выбору источников информации.</p> <p>7. Целенаправленный отбор информации, удовлетворяющей установленным критериям.</p>
Анализ НЭИ		8. Излишне оптимистическое/пессимистическое позиционирование объекта оценки на рынке.
Подходы к оценке	СП	<p>9. Предвзятый выбор объектов-аналогов</p> <p>10. Предвзятое/искаженное описание объектов-аналогов</p> <p>11. Внесение корректировок и проведение расчетов в целом</p> <p>12. Несоответствие величины корректировки и базы, к которой она начисляется</p>
	ЗП	<p><i>Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к оценке:</i></p> <p>13. Начисление износов и устареваний при отсутствии их признаков.</p> <p>14. Использование статистических данных по затратам на замещение/воспроизводство, которые не сопоставимы с рыночной конъюнктурой, в том числе, по причине научно-технического прогресса.</p> <p>15. Излишне оптимистический/пессимистический прогноз величины прибыли предпринимателя.</p> <p>16. Некорректный учет стоимости прав на земельный участок.</p>
	ДП	<p><i>Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к оценке:</i></p> <p>17. Несоответствие базы ставки арендной платы за объекты-аналоги и базы, для которой данная величина была применена к объекту оценки.</p> <p>18. Излишне оптимистические/пессимистические прогнозы составляющих денежного потока.</p> <p>19. Несопоставимость вида денежного потока, а также вида объекта оценки и ставки дисконтирования/коэффициента капитализации.</p> <p>20. Излишне оптимистический/пессимистический подход при определении рисков в составе ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.</p>
Согласование результатов		<p>21. Несопоставимость результатов.</p> <p>22. Предвзятое обоснование весов результатов по различным подходам к оценке.</p>

# Метод горизонтального и вертикального анализа

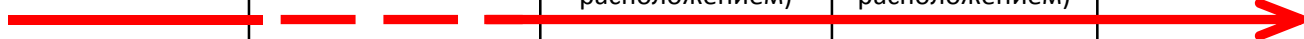
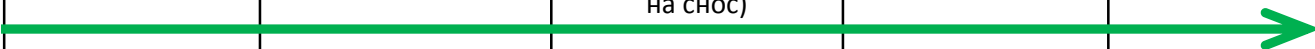
**Вертикальный анализ** – проверка учета в отчете об оценке всех существенных ценообразующих параметров объекта оценки (все ли существенные ценообразующие параметры объекта оценки учтены в отчете об оценке?).

**Горизонтальный анализ** – проверка сопоставимости учета конкретного ценообразующего во всех примененных в отчете подходах к оценке или в расчетах после согласования результатов (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?).

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

# Пример горизонтального и вертикального анализа

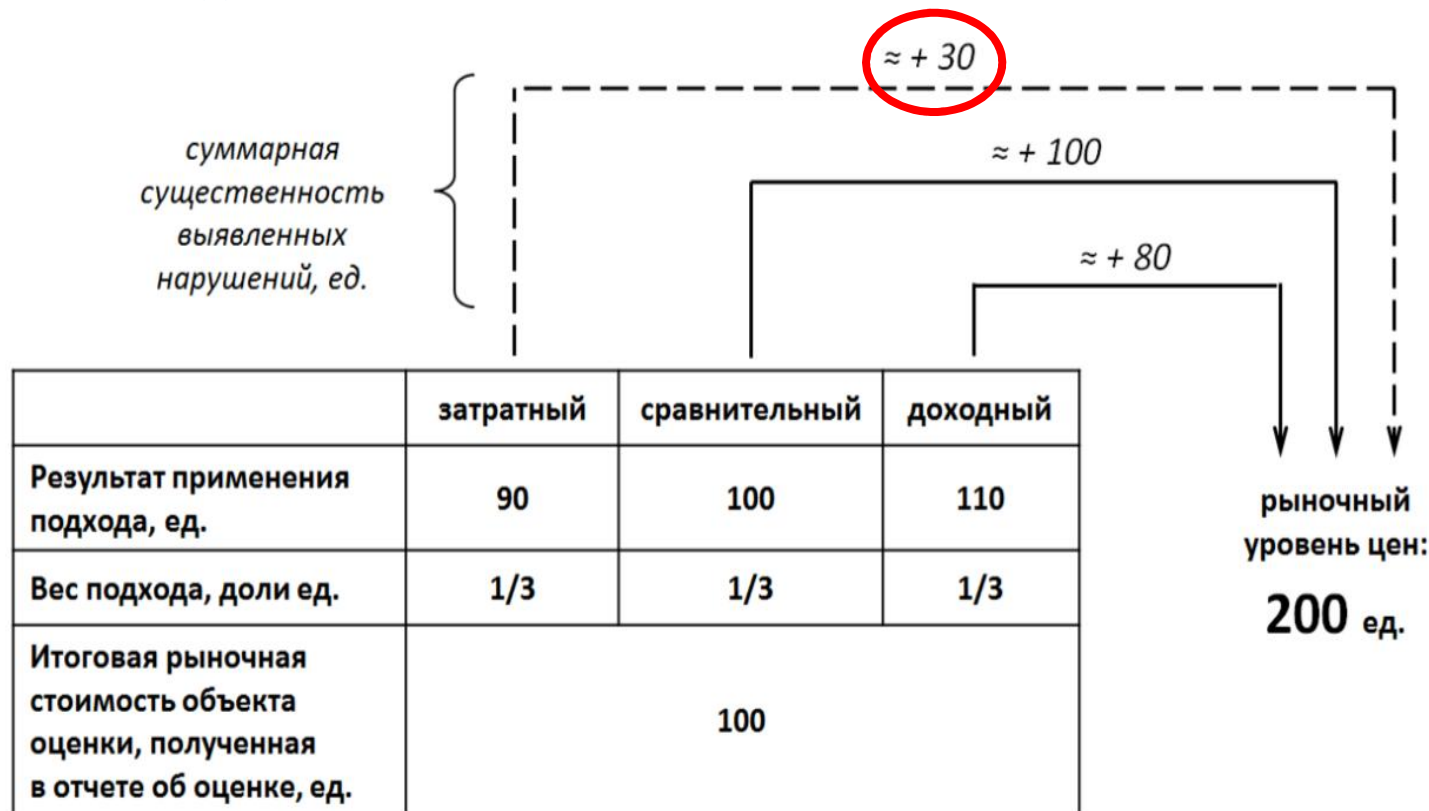
№ п/п	Ценообразующий параметр	Учет (способ учета)				
		анализ НЭИ	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход	расчеты после согласования
2	Большая величина (>80%) износа здания	НЭИ – снос здания	не применялся	учтено в схеме расчета (права на земельный участок минус затраты на снос)	не применялся	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 (приведенная к дате оценки разница в рыночной и договорной арендной плате)
4	Депрессивный рынок в районе расположения объекта оценки	НЭИ – текущее использование	не учтен	учтен (подбор аналогов с сопоставимым местом расположением)	учтен (подбор аналогов с сопоставимым местом расположением)	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				



## Метод проверки достаточности выявленных нарушений

**Принцип №3 экспертизы:** в экспертном заключении должны быть указаны все нарушения, содержащиеся в отчете об оценке.

**Сущность метода:** во всех примененных в отчете об оценке подходах и методах оценки суммарная существенность выявленных нарушений должна соответствовать уровню искажения итоговой величины стоимости объекта оценки.

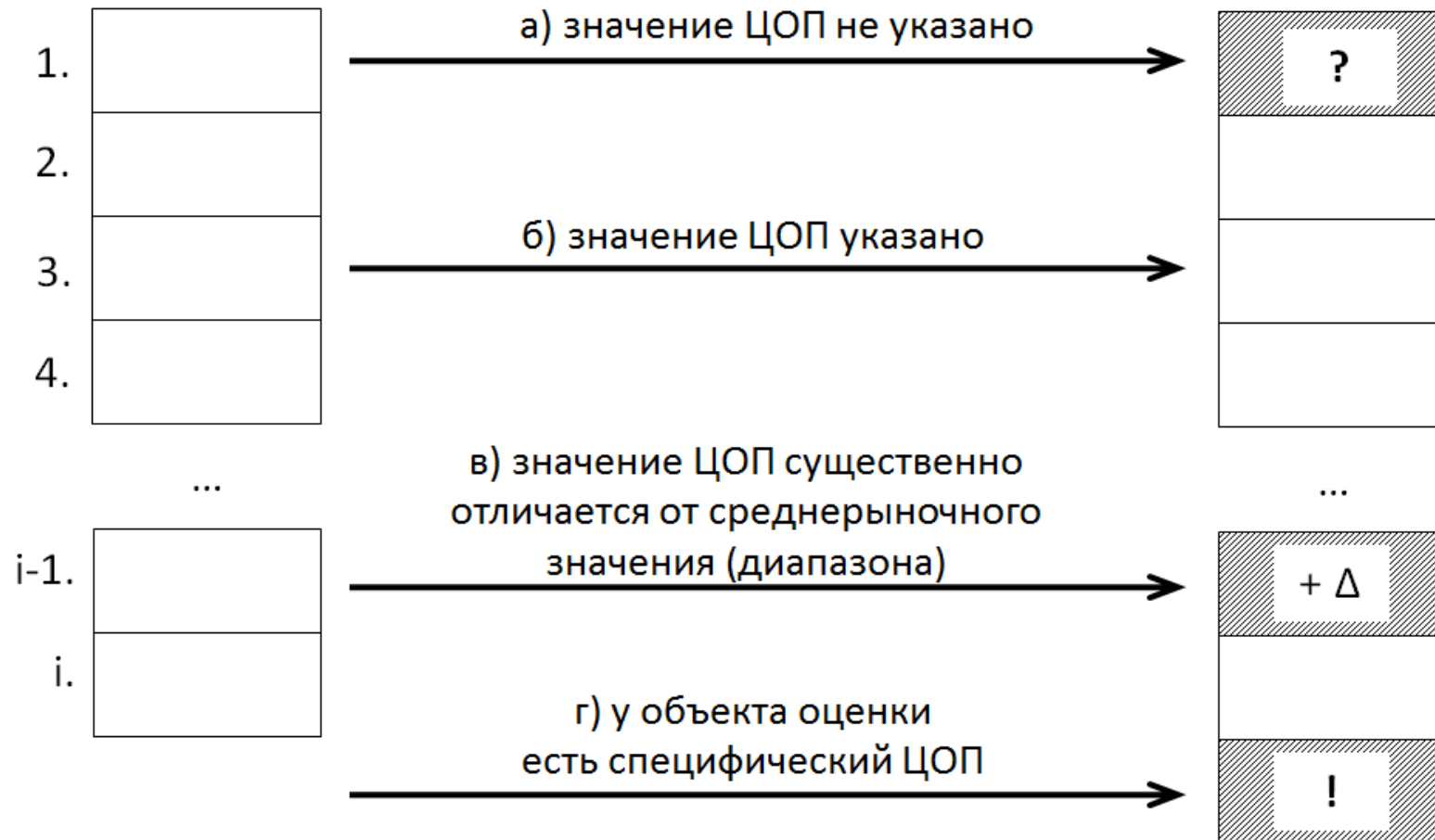




# Метод проверки достаточности информации по объекту оценки

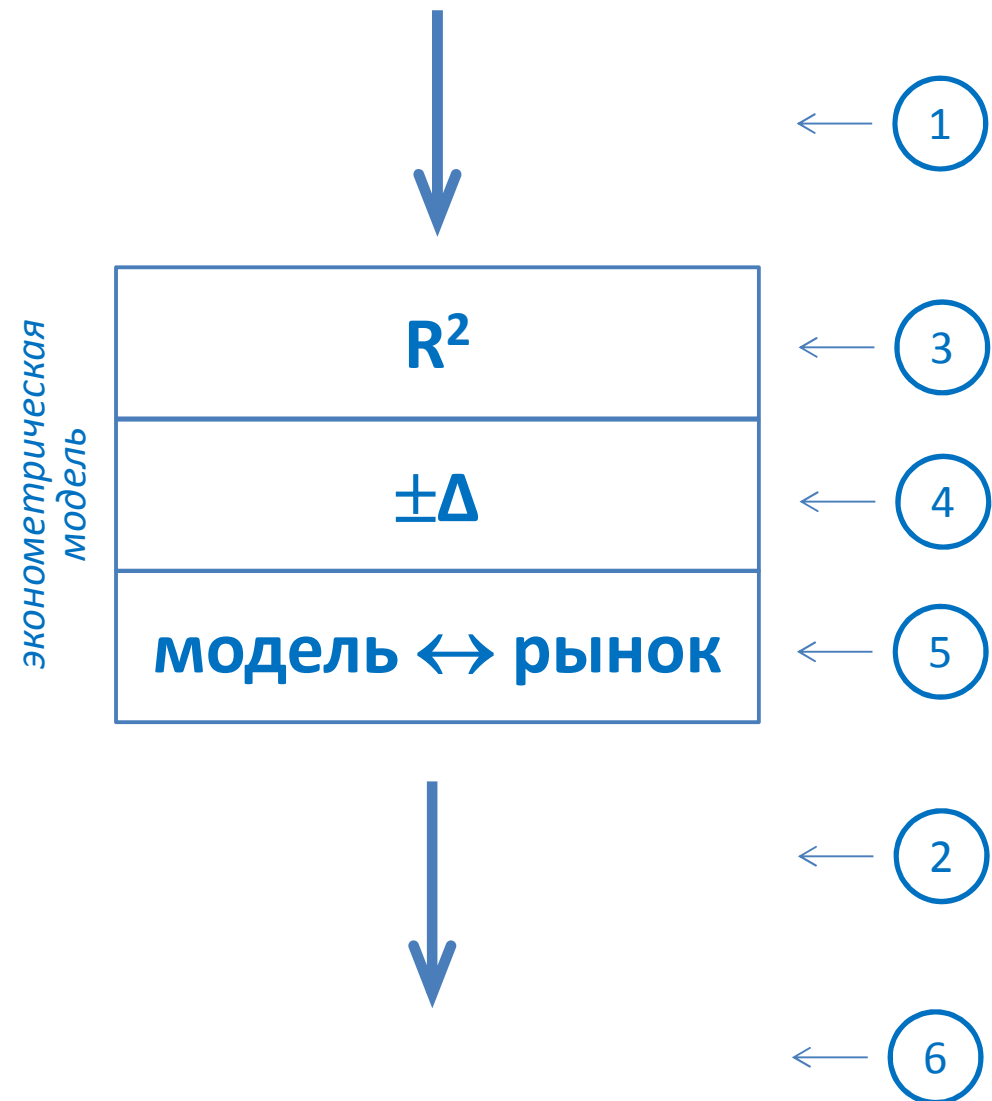
*набор и характеристика ЦОП,  
обычно существенно влияющих  
на стоимость аналогичных  
объектов на рынке*

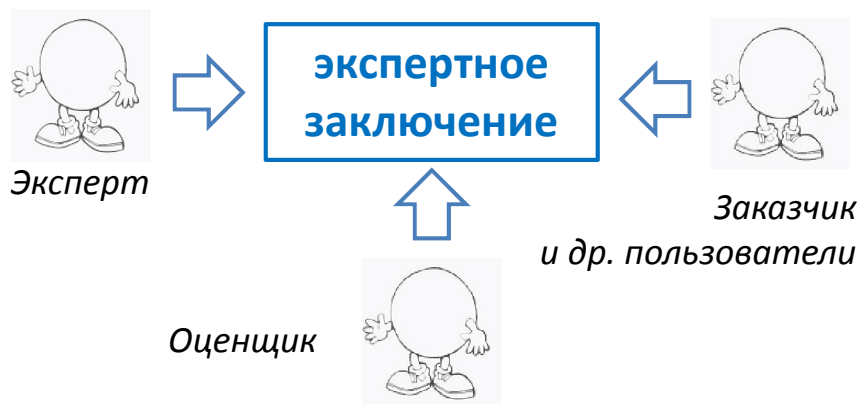
*набор и характеристика  
ЦОП объекта оценки*



# Алгоритм проверки эконометрических моделей

№ п/п	Действие
1	Проверка входных данных
2	Проверка результатов расчета на соответствие рыночным данным
3	Проверка модели на соответствие требованиям и статистическим критериям
4	Формирование мнения о погрешности модели
5	Проверка выявленной зависимости на соответствие зависимостям, типичным для аналогичных ситуаций
6	Формирование позиции относительно обоснованности и целесообразности применения проанализированной модели





## Замечания НЕ должны

1. Допускать неоднозначного толкования.
2. Вводить в заблуждение.
3. Содержать избыточной информации.
4. Замечания не должны включать требования о конкретных методических способах исправления нарушений, выявленных в отчете об оценке.

## Замечания должны

5. Позволять пользователю экспертного заключения, имеющему специальные познания в области оценочной деятельности, понять их суть и существенность влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, определенную в отчете об оценке.
6. Давать пользователю экспертного заключения представление о нарушениях, содержащихся в отчете об оценке, без необходимости прочтения самого отчета.
7. Указывать на нарушение конкретных положений ЗоОД.
8. Содержать ссылки на страницы и/или фрагменты отчета об оценке, про которые идет речь.
9. 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 [...].

# Логические элементы замечания

№ п/п	Модуль	Комментарий
1	Описание действий Оценщика	<p>Что конкретно сделал (или не сделал) Оценщик при оценке, написал (или не написал) в отчете об оценке?</p> <p>Модуль является отражением следующих основных принципов: существенности и достоверности.</p>
2	Обоснование профессиональной позиции Эксперта относительно нарушения	<p>Обоснование того, почему Эксперт конкретные действия Оценщика считает ошибкой: <b>прямое указание на нарушенное требование ЗоОД; апеллирование к рыночным данным; апеллирование к рыночным данным, характеризующимся большей достоверностью; демонстрация нарушения логики.</b></p> <p>Модуль является отражением следующих основных принципов: обоснованности и проверяемости.</p>
3	Иллюстрация существенности нарушения	<p>Обычно заключается в указании :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• величины изменения итоговой стоимости объекта оценки после устранения данного замечания;</li> <li>• величины изменения стоимости, определенной в рамках конкретного подхода к оценке, после устранения данного замечания;</li> <li>• численного значения параметров, использованных в расчетах.</li> </ul> <p>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>Модуль, прежде всего, является отражением принципа проверяемости.</p>
5	Указание на возможные варианты устранения нарушения	<p>Опциональный модуль для сложных оценочных ситуаций, формулируется в форме рекомендации.</p>

## Описание оценочной ситуации.

- Объект оценки – единый объект недвижимости в составе земельного участка площадью 20 соток и расположенного на нем жилого здания общей площадью 150 кв.м.
- Объект расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. ХХХ (на территории коттеджного поселка).
- Жилое здание построено в 1940-х годах, основной строительный материал – дерево. Отдельные конструктивные элементы, а также все здание в целом характеризуются значительной величиной физического износа, обусловленного поражением деревянных конструкций грибком, разрушением под действием влаги.
- В отчете об оценке реализован только затратный подход к оценке; стоимость определена как разница между затратами на замещение дома и величиной его накопленного износа.

## **Замечание, сформированное в соответствии со сложившимися правилами делового оборота:**

Оценщик не учитывает стоимость прав на земельный участок.

## действия Оценщика

Объектом оценки является право собственности на земельный участок площадью **20 соток** с деревянным домом, который характеризуется значительным износом. Объект оценки расположен в **коттеджном поселке**. Рыночная стоимость объекта оценки определена только в рамках затратного подхода к оценке как разница между затратами на замещение дома и величиной его накопленного износа.

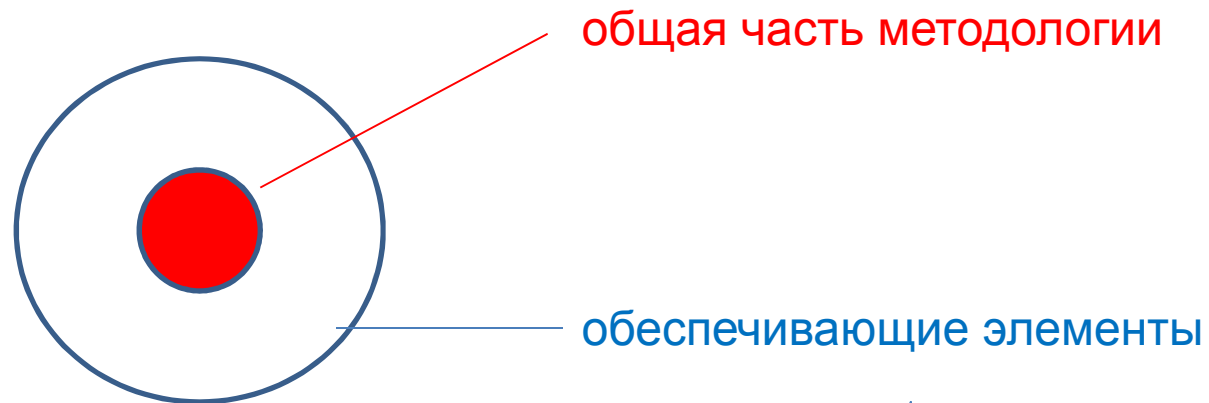
## формулировка нарушения

Оценщик ошибочно **не учитывает стоимость прав** на земельный участок (нарушено требование **п.4 ФСО №3 – содержание Отчета вводит в заблуждение**).

## указание на существенность

В связи с тем, что рассматриваемый участок расположен в коттеджном поселке, устранение данного приведет к существенному увеличению на итоговую величину стоимости объекта оценки. В соответствии с рыночными данными (см., **например**, аналитический обзор АН «Ромашка», [www.romashka.ru/analitika](http://www.romashka.ru/analitika)) стоимость одной сотки земельного участка в прилегающем коттеджном поселке составляет более 400.000 руб., что в 3 раза превышает величину определенной в Отчете стоимости всего объекта оценки (**стр. X**).

# Направления развития теории и практики экспертизы <sup>23</sup>



1. Формирование специальной части методологии

2. Формирование алгоритмов экспертизы отчетов об оценке для типичных оценочных (экспертных) ситуаций

3. Развитие ЗоОД  
(формализация отдельных положений методологии, устранение коррупциогенных положений)

4. Детализация и конкретизация положений методологии в документах рекомендательного характера

5. Формирование предложений по устранению из ЗоОД положений коррупциогенного характера

6. Формирование учебно-методических комплексов дисциплин экспертного пула для учебных заведений

1. Развитие методологии экспертизы отчетов об оценке – **задача национального масштаба**.
2. Российская нормативно-правовая база в сфере экспертизы отчетов об оценке содержит **ряд коррупциогенных положений**, требующих устранения.
3. Повышение эффективности экспертизы отчетов об оценке требует наличия адекватного понятийно-категорийного аппарата. В работе приведена конкретизация **базового понятия «инструмент искажения стоимости»**.
4. Предложена **классификация инструментов искажения стоимости** в отчетах об оценке.
5. Сформирована **общая часть методологии** экспертизы отчетов об оценке. В ее основе лежит гипотеза исследования: к деятельности по экспертизе должны предъявляться требования, сопоставимые с требованиями к оценочной деятельности. Проекцией гипотезы исследования на практическую деятельность по экспертизе являются *принципы проведения экспертизы*. Конкретизацией принципов являются методы и алгоритмы экспертизы отчетов об оценке.
6. Полноценное повышение качества экспертизы отчетов об оценке возможно только при достаточном развитии **обеспечивающего комплекса экспертизы**, включающего мероприятия правовой, образовательной и управленческой направленности.