

**Федеральное государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»**

Факультет дистанционного обучения

Магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке»
(направление 080100.68 «Экономика»)

Ильин Максим Олегович

**ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ:
КУРС ЛЕКЦИЙ**

(редакция 4.02)

Москва – февраль 2016 года

Автор

Ильин Максим Олегович

к.э.н., преподаватель РЭУ им. Г.В. Плеханова;
Исполнительный директор НП «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет»



Рецензенты:

1. Калинкина Кира Евгеньевна – к.э.н., доцент кафедры «Биржевое дело и ценные бумаги» РЭУ им. Г.В. Плеханова; вице-президент НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», член Совета, заместитель Председателя Экспертного совета НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Ассоциации российских магистров оценки».
2. Лебединский Владимир Игоревич – к.э.н., Председатель Совета директоров МГК «РосРазвитие», Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Автор выражает благодарность коллегам, оказавшим помощь в подготовке настоящей редакции курса лекций (в алфавитном порядке): Ильиной Юлии Сергеевне, Кудрявцевой Людмиле Ивановне, Лапину Михаилу Валериевичу, Петренко Владимиру Евгеньевичу, Ревуцкому Льву Давидовичу, Чесноковой Марии Андреевне.

Материал подготовлен при поддержке
НП «СРОО «Экспертный совет»



ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие.....	5
1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	7
1.1. Общая информация об учебной дисциплине.....	7
1.2. Экспертиза как частный случай проверки отчетов об оценке	10
1.3. Роль экспертизы в противодействии недобросовестной или неквалифицированной оценке.....	12
2. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО В ОБЛАСТИ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ.....	15
2.1. Основные положения	15
2.2. Виды экспертизы	18
2.3. Внутренние документы СРОО	23
2.4. Обязательные и другие случаи проведения экспертизы	24
2.5. Недостатки законодательства.....	26
2.6. Краткие результаты анализа международного опыта экспертизы.....	29
3. НАРУШЕНИЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ	32
3.1. Причины появления нарушений	32
3.2. Классификация нарушений	33
3.3. Понятие существенности	35
3.4. Инструменты искажения стоимости.....	41
3.5. Примеры искажения	45
4. МЕТОДОЛОГИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ	50
4.1. Структура методологии.....	50
4.2. Принципы проведения экспертизы.....	51
4.3. Порядок проведения экспертизы	54
4.4. Допущения и ограничения.....	57
4.5. Методы выявления нарушений	58
4.6. Проверка эконометрических моделей.....	69
4.7. Проверка расчетов	77
5. ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	80
5.1. Структура экспертного заключения	80
5.2. Требования к формулировке замечаний.....	81
5.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта	84
5.4. Формулирование замечаний	88
5.5. Практические аспекты формулирования замечаний	92
5.6. Методы контроля деятельности Эксперта	96
5.7. Выводы по результатам экспертизы.....	99
6. ОШИБКИ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ.....	102
6.1. Классификация ошибок.....	102
6.2. Примеры и анализ ошибок.....	105
6.3. О стереотипах (к вопросу о сговоре и ущербе)	108
6.4. Вопросы этики при экспертизе отчетов об оценке	115
Заключительные положения	119

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	120
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	124
Приложение 1. Глоссарий.....	124
Приложение 2. Сводная таблица требований к отчету об оценке недвижимости	129
Приложение 3. Пример формы экспертного заключения СРОО.....	136
Приложение 4. Пример формы заключения судебного эксперта.....	139

Предисловие

Курс лекций основан на материале профильного Учебника [22], развивает и актуализирует его положения, посвященные экспертизе отчетов об оценке *конкретного вида объектов оценки – недвижимости*.

Актуальная редакция Курса лекций доступна на сайте НП «СРОО «Экспертный совет» [26] и сайте Автора [27].

Лекции обобщают: опыт по экспертизе (проверке) отчетов об оценке объектов недвижимости и обучению Экспертов в ведущих саморегулируемых организациях Оценщиков, Росимуществе, в судебном производстве; результаты диссертационных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» в ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова.

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

Курс лекций рекомендован к использованию в рамках магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика») и имеет методологическую и практическую направленность:

- раскрывает принципы, методы и алгоритмы экспертизы отчетов об оценке;
- включает примеры проверочных таблиц, формы экспертного заключения и заключения судебного эксперта, а также примеры замечаний на нарушения в отчетах об оценке.

В Курсе лекций экспертиза отчетов об оценке рассматривается в качестве основного инструмента повышения качества оценочных услуг и защиты Оценщиков от противоправных и недобросовестных действий любых организаций и должностных лиц:

- в ходе экспертизы отчетов об оценке выявляются нарушения требований законодательства об оценочной деятельности. За выявлением таких фактов следует ответная реакция: устранение нарушений (при наличии такой возможности), рост профессионализма Оценщика по результатам анализа допущенных нарушений и способов их устранения, а в отдельных

случаях, например, при фиксации множественных фактов недобросовестной оценки, – и отстранение Оценщика от оценочной деятельности;

- в случае, когда Оценщик становится жертвой недобросовестного или неквалифицированного поведения различных пользователей отчета об оценке (заказчика оценки, представителей следственных органов, разного рода рецензентов и др. лиц), экспертиза отчета об оценке позволяет сделать объективный вывод о качестве оказанных услуг. Наличие экспертного заключения СРОО становится весомым аргументом в отстаивании профессиональной позиции Оценщика.

Материал акцентирован на содержательной составляющей экспертизы отчетов об оценке: принципах экспертизы, методах выявления нарушений, типологии ошибок Оценщиков и Экспертов, методах обоснования профессиональной позиции и контроля деятельности Эксперта, принципах формулирования замечаний. Экспертиза, проводимая Экспертными советами саморегулируемых организаций оценщиков, рассматривается как частный случай проверки отчетов об оценке.

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



В этой связи отметим, что большинство оценочных ситуаций характеризуется уникальным набором значений характеристик объекта оценки и параметров рынка. Объем настоящего Курса лекций не позволяет указать все параметры для каждой анализируемой ситуации – описываются только те из них, которые являются значимыми для целей анализа. Предполагается, что значения прямо не указанных параметров соответствуют среднерыночным и не оказывают влияния на выводы, сделанные по результатам анализа конкретной ситуации.

Контакты Автора: imo@srosovet.ru.

1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Общая информация об учебной дисциплине

По укрупненным оценкам, в 2015 году в России экспертизой (проверкой) отчетов об оценке на постоянной основе, чаще раза в квартал, занимались свыше 6 000 человек [20], что сопоставимо с численностью Оценщиков. Заслуживает внимания состав данных лиц:

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

Образовательные и дискуссионные мероприятия, проведенные в различных регионах России, показали отсутствие единых правил экспертизы (проверки) отчетов об оценке. Если один и тот же отчет об оценке дать различным Экспертам, то: одни Эксперты выдадут положительные заключения, а другие – отрицательные; в одних отрицательных заключениях будут замечания, оказывающие существенное влияние на итоговую величину стоимости, а в других – только формальные; замечания в разных отрицательных заключениях будут противоречить друг другу. Описанная проблема требует продолжения профессиональной дискуссии по проблематике экспертизы отчетов об оценке, а также разработки соответствующего учебно-методического обеспечения.

В России более 100 высших учебных заведений обучают на Оценщика (высшее образование и профессиональная переподготовка), при этом только один вуз осуществляет подготовку Экспертов – речь идет про ФГБОУ ВПО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», где с 2012 года реализуется уникальная магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке», которая готовит специалистов с квалификацией «Магистр» по направлению 080100 «Экономика» [28].

Учебная программа включает изучение комплекса учебных дисциплин общенаучного и профессионального цикла – рис. 1.



Рис. 1. Междисциплинарные связи профессионального цикла

При изучении дисциплин профессионального цикла рассматривается экспертиза отчетов об оценке различных видов объектов оценки. Каждый вид объекта оценки имеет специфику с позиции определения величины его стоимости, например, в части характера влияния ценообразующих параметров и методики их учета. При этом ряд методических элементов экспертизы отчетов об оценке является общим для всех видов объектов оценки.

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

- общие вопросы экспертизы на примере отчетов об оценке объектов недвижимости (здания, строения, сооружения и земельные участки). Недвижимость выбрана по той причине, что на ее долю приходится основная часть работы Оценщиков. На примере данного вида объектов оценки рассматриваются принципы экспертизы отчетов об оценке и методы выявления нарушений, основные инструменты искажения стоимости, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и пр.;
- специфические вопросы экспертизы отчетов об оценке других видов объектов оценки.

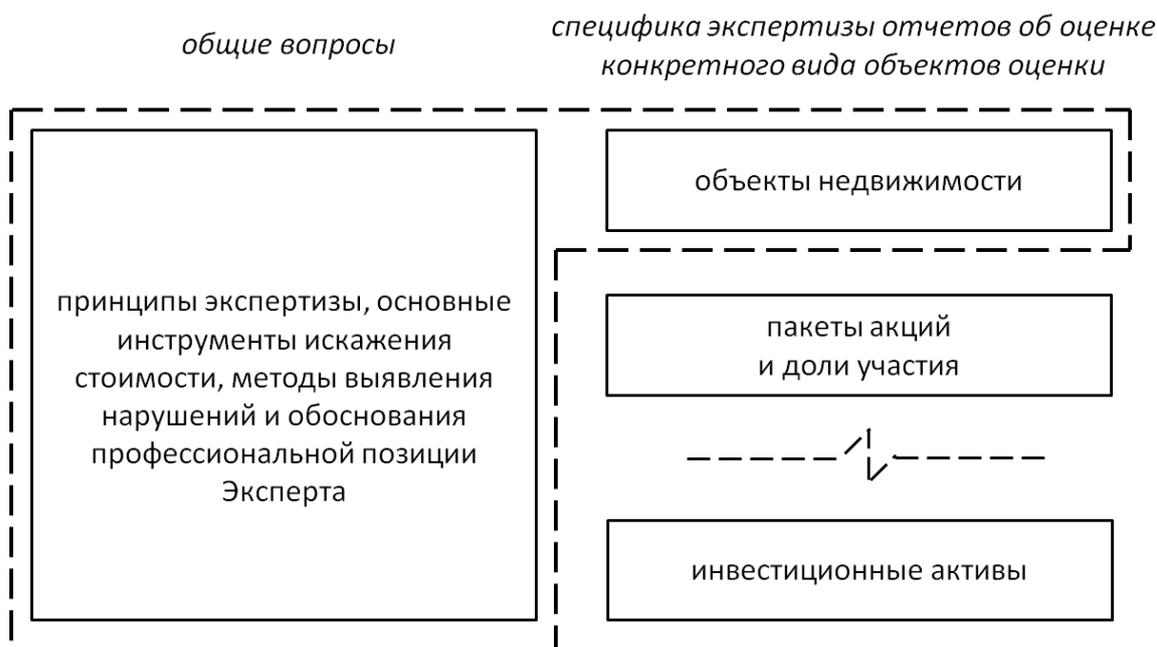


Рис. 2. Структура дисциплин профессионального цикла

Таким образом, учебная дисциплина «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости» является базой для всех дисциплин профессионального цикла – табл. 1.

Таблица 1.

Общая характеристика учебной дисциплины

Элемент	Описание
Объект изучения	1. Отчеты об оценке объектов недвижимости (земельные участки, здания, строения, сооружения и их совокупности). 2. Экспертные заключения, заключения судебных экспертов и аналогичные документы, содержащие результаты проверки отчетов об оценке объектов недвижимости.
Предмет изучения	1. Нарушения требований законодательства об оценочной деятельности. 2. Принципы и методы экспертизы отчетов об оценке. 3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и формулирования замечаний. 4. Особенности и чувствительность различных методов оценки. 5. Ошибки Экспертов. 6. Этические вопросы деятельности Эксперта. 7. Методы контроля деятельности Эксперта.
Цель изучения дисциплины	Формирование комплекса знаний, умений и навыков экспертизы отчетов об оценке объектов недвижимости: <ul style="list-style-type: none"> • знаний теоретических и методологических основ экспертизы, ее нормативно–правовой базы, основных методов, инструментов искажения стоимости, методов обоснования профессиональной позиции Эксперта, специфики и чувствительности различных методов оценки, методов контроля деятельности Экспертов;

Элемент	Описание
	<ul style="list-style-type: none"> • умений проведения экспертизы, в т.ч. выявления фактов искажения стоимости, обоснования профессиональной позиции Эксперта, формулирования замечаний, методов контроля деятельности Экспертов; • навыков проведения экспертизы, в т.ч. выявления фактов искажения стоимости, обоснования профессиональной позиции Эксперта, формулирования замечаний, контроля деятельности Экспертов.

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

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

Двумя словами – Порядочность и Профессионализм.

Очевидно, что получить теоретические знания, а также практические умения и навыки возможно только в ходе интегрированной подготовки, включающей как теоретические модули, так и, прежде всего, практические кейсы, основанные на реальных оценочных ситуациях. Подробно методика подготовки Экспертов подробно рассмотрена в разделе 1.1 Учебника [22].

1.2. Экспертиза как частный случай проверки отчетов об оценке

Проверка отчета об оценке – совокупность мероприятий, направленных на выявление нарушений установленных требований к отчету об оценке или на подтверждение отсутствия указанных нарушений. Проверка может осуществляться различными субъектами, действующими в разном правовом поле – *табл. 2*

Основные виды проверки отчетов об оценке

№ п/п	Вид проверки	Особенность
1	Экспертиза в СРОО	<p>Чем регулируется: Законом об оценке [2] и профильным федеральным стандартом оценки [9].</p> <p>Кто проводит: член Экспертного совета СРОО.</p> <p>Основной законодательно установленный инструмент контроля качества услуг по оценке. В члены Экспертных советов СРОО выбирают на общем собрании членов СРОО из наиболее квалифицированных и авторитетных членов соответствующей СРОО. Обязательное требование к кандидатам – сдача единого квалификационного экзамена (см. раздел 2.1).</p>
2	Судебная экспертиза	<p>Чем регулируется: Федеральным законом №73 от 31.05.2001 г. [1]. В законе описываются общие вопросы различных классов / родов / видов судебной экспертизы без описания специфики экспертизы (проверки) отчета об оценке.</p> <p>Кто проводит: судебный эксперт, обладающий, по мнению суда, достаточными познаниями в предметной области.</p> <p>Судебными экспертами по оценочным вопросам часто назначают членов Экспертных советов СРОО или других Оценщиков. Как правило, перед судебным экспертом ставят не только вопрос о соответствии отчета об оценке законодательно установленным требованиям, но и о величине стоимости объекта оценки.</p>
3	Проверка уполномоченным государственным органом	<p>Чем регулируется: нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность соответствующего органа государственной власти (например, для Росимущества – [12]) или положениями специальных законов, регулирующих соответствующий тип сделок.</p> <p>Кто проводит: уполномоченный государственный служащий (чиновник).</p>
4	Проверка заказчиком услуг по оценке и пользователями услуг по оценке	<p>Чем регулируется: внутренними регламентами организации-заказчика услуг по оценке (регламентация может полностью отсутствовать, например, в ситуации, когда заказчиком является физическое лицо), а также общегражданским законодательством.</p> <p>Кто проводит: уполномоченный сотрудник организации-заказчика услуг по оценке или сам заказчик (физическое лицо).</p> <p>Пример: проверка перед принятием отчета об оценке в ОАО «Российские железные дороги», проверка в залоговых и кредитных отделах банков перед выдачей кредита.</p>

№ п/п	Вид проверки	Особенность
5	Внутренний контроль качества услуг оценочной компании	<p>Чем регулируется: внутренними регламентами оценочной компании.</p> <p>Кто проводит: уполномоченный сотрудник оценочной компании.</p> <p>В большинстве случаев результат проверки озвучивается устно или формулируется в виде кратких тезисов, например, в режиме рецензирования в файле MS Word.</p>
6	Проверка Комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости	<p>Чем регулируется: Приказом Минэкономразвития России [13].</p> <p>Кто проводит: члены Комиссии (представители соответствующего субъекта Российской Федерации, Росреестра, Кадастровой палаты и пр. лица).</p> <p>Большинство членов Комиссий не имеют специальных познаний не только в проверке отчетов об оценке, но и в оценочной деятельности.</p>

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

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

1.3. Роль экспертизы в противодействии недобросовестной или неквалифицированной оценке

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

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

Различные виды проверки отчета об оценке позволяют противодействовать недобросовестной или неквалифицированной оценке – *табл. 3.*

Алгоритм противодействия недобросовестной или неквалифицированной оценке

Действие	Комментарий
Проверка отчета об оценке	<p>Может выполняться заказчиком оценки или другим пользователем отчета об оценке.</p> <p>Обычно заключается в проверке итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, на соответствие:</p> <ul style="list-style-type: none"> • внутреннему пониманию величины стоимости объекта оценки конкретным пользователем отчета об оценке; • общеизвестным рыночным данным.
Устная претензия	<p>Позволяет наиболее оперативно исправить непреднамеренные нарушения (классификация нарушений приведена в разделе 3.2), особенно в ситуации, когда акт сдачи-приемки услуг по оценке со стороны заказчика еще не подписан.</p> <p>Действие эффективно при условии, что позиция Оценщика конструктивна – он согласен с выявленными нарушениями и готов их исправить.</p>
Письменная претензия	<p>Наиболее простой формальный инструмент. Форма взаимоотношений регулируется общегражданским законодательством.</p> <p>При наличии в отчете об оценке преднамеренного искажения стоимости, как правило, письменная претензия неэффективна, а ответ Оценщика содержит тезис ~ «я профессионал с многолетним стажем, не вам мне указывать, в отчете об оценке все написано правильно».</p>
Письменная претензия с указанием нарушенных требований законодательства об оценочной деятельности	<p>Требует знания положений законодательства об оценочной деятельности, понимания основ методологии оценочной деятельности, а также навыков проведения экспертизы (проверки) отчетов об оценке.</p> <p>Позволяет устранить подавляющее большинство непреднамеренных и часть преднамеренных нарушений.</p>
Жалоба в СРОО	<p>Жалоба рассматривается Дисциплинарным комитетом СРОО в течение установленного законодательством срока (60 дней), который включает уведомление Оценщика о поступлении жалобы, приглашение на заседание за строго оговоренное количество дней и др. действия.</p> <p>В большинстве СРОО по существу рассматриваются только мотивированные жалобы, которые составлены в соответствии с внутренними требованиями конкретной СРОО и в которых в т.ч. указаны конкретные нарушения требований законодательства об оценочной деятельности. Если жалоба составлена с нарушением требований, то она признается немотивированной, проверка по изложенным в ней фактам не проводится. В случае если жалоба признана мотивированной, то рассмотрению подлежат только изложенные в ней факты.</p> <p>Сроки рассмотрения жалобы могут сокращаться, а ее результативность повышается, если к жалобе прикладывается отрицательное экспертное заключение СРОО, составленное по результатам инициативной экспертизы отчета об оценке, или решение суда, в котором установлен факт наличия в отчете об оценке нарушений требований законодательства об оценочной деятельности.</p> <p>При установлении факта наличия в отчете об оценке нарушений требований законодательства об оценочной деятельности СРОО накладывает на Оценщика соответствующее дисциплинарное взыскание.</p>

Действие	Комментарий
<i>Экспертиза в СРОО</i>	Законодательно установленный инструмент контроля качества услуг по оценке. Проводится на платной основе. Сроки проведения экспертизы значительно меньше, чем сроки рассмотрения жалобы. Отметим, что выдача СРОО отрицательного экспертного заключения не является основанием для автоматического применения дисциплинарного взыскания к Оценщику, подписавшему соответствующий отчет об оценке.
<i>Проверка отчета об оценке в рамках следственных действий</i>	Проверка осуществляется в форме судебной экспертизы, форма и содержание которой регулируется Уголовным процессуальным кодексом (УПК), а также Федеральным Законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [1].
Обращение в суд	Стандартная форма защиты при причинении ущерба. Характеризуется длительными сроками рассмотрения, которые могут быть сокращены при предоставлении в суд отрицательного экспертного заключения СРОО на рассматриваемый отчет об оценке. При подаче иска следует учитывать позицию Президиума ВАС [14].
<i>Проверка отчета об оценке, проводимая по решению суда</i>	Проверка осуществляется в форме судебной экспертизы, форма и содержание которой регулируется процессуальными кодексами (АПК, УПК и ГПК), а также Федеральным Законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [1].

Отметим, что начальные и конечные действия, а также их последовательность зависят от существенности допущенных в отчете об оценке нарушений (см. раздел 3.3), а также от готовности Оценщика устранить нарушения (т.е. от того, результатом какой оценки является отчет об оценке – неквалифицированной или недобросовестной).

Из *табл. 3* видно, что противодействие начинается с форм, не имеющих четко установленного статуса (например, устная претензия). На последующих этапах возникает потребность в результатах проверки, имеющих законодательно установленный статус (экспертное заключение СРОО, заключение судебного эксперта).

2. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО В ОБЛАСТИ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

2.1. Основные положения

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

- 1) Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. [2] (далее – Закон об оценке);
- 2) Федеральными стандартами оценки (например, [3, 5, 7, 9, 10]);
- 3) стандартами и правилами оценочной деятельности конкретной СРОО;
- 4) рядом приказов Министерства экономического развития Российской Федерации (например, [13]);
- 5) другими нормативными и правовыми актами (например, Федеральным законом от 26.12.1995 г. «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ в части случаев обязательной экспертизы отчетов об оценке).

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

Далее раскрыто содержание основных положений ЗоОД в части экспертизы отчетов об оценке в объеме, достаточном для понимания ее существенных аспектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

В пункте 14 ФСО №5 установлено: «При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки». Прослеживается аналогия с п. 8 ФСО №1 [3], однако для Эксперта устанавливаются более жесткие требования, чем для Оценщика. При оценке информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки, при экспертизе подобную информацию нельзя использовать вовсе.

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

Как было отмечено выше (табл. 3), проверка отчета об оценке, наряду с членами Экспертных советов СРОО, может выполняться и другими лицами, деятельность которых регулируется соответствующими нормативными и правовыми актами, а также внутренними документами конкретной организации. Например, деятельность должностных лиц Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущества), проводящих проверку отчетов об оценке, регулируется внутренними приказами [12].

Также вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям ЗоОД часто ставят перед судебными экспертами, деятельность которых регулируется профильным Федеральным законом №73-ФЗ от 31.05.2001 г. [1]. В данном документе, в частности, отмечено следующее:

- «Задачей государственной судебно-экспертной деятельности является оказание содействия судам, судьям, органам дознания, лицам, производящим дознание, следователям в установлении обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, посредством разрешения вопросов, требующих специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла» (ст. 2);
- «Государственная судебно-экспертная деятельность основывается на принципах законности, соблюдения прав и свобод человека и

гражданина, прав юридического лица, а также независимости эксперта, объективности, всесторонности и полноты исследований, проводимых с использованием современных достижений науки и техники» (ст. 4);

- «Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных» (ст. 8);
- «Эксперт обязан ... провести полное исследование представленных ему объектов и материалов дела, дать обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам (ст. 16).

Часто субъект, которому нанесен ущерб при совершении сделки по стоимости, указанной в отчете об оценке, обращается в суд с иском к оценочной компании, выпустившей отчет об оценке (к юридическому лицу, заключившему трудовой договор с Оценщиком). При анализе целесообразности данного шага следует руководствоваться позицией Президиума Высшего Арбитражного суда [14] о том, что:

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

2.2. Виды экспертизы

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

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

Виды экспертизы отличались объемами исследований Эксперта, а само разделение соответствовало международным стандартам оценки [23].

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

С 2008 года, после начала саморегулирования в СРОО экспертиза стала проводиться в соответствии с п. 11 ФСО №1 [4]: «При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований ЗоОД и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки». Т.е. законодательно был закреплен *один* вид экспертизы отчетов об оценке.

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

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

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

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

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

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

Во-первых, фундаментальным требованием к отчету об оценке, закрепленным в ст. 11 Закона об оценке и в п. 5 ФСО №3, является то, что отчет об оценке не должен вводить в заблуждение его пользователя. По определению оценочной деятельности (ст. 3 Закона об оценке), сущностью профессиональной деятельности Оценщика является установление стоимости объекта оценки, которая находит свое отражение в отчете об оценке как результате оказания услуг по оценке. Существенно искаженная величина итоговой стоимости объекта оценки вводит в заблуждение пользователя

отчета об оценке именно в той части, для которой этот документ был составлен.

Во-вторых, существенное искажение итоговой величины стоимости объекта оценки приводит к нарушению требования проверяемости (п.п. «и» п. 8 ФСО №3) – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки не приведут пользователя отчета об оценке к аналогичным результатам.

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

В чем же различие между видами экспертизы? Нормативно-методическая экспертиза является элементом экспертизы на подтверждение стоимости (рис. 3).

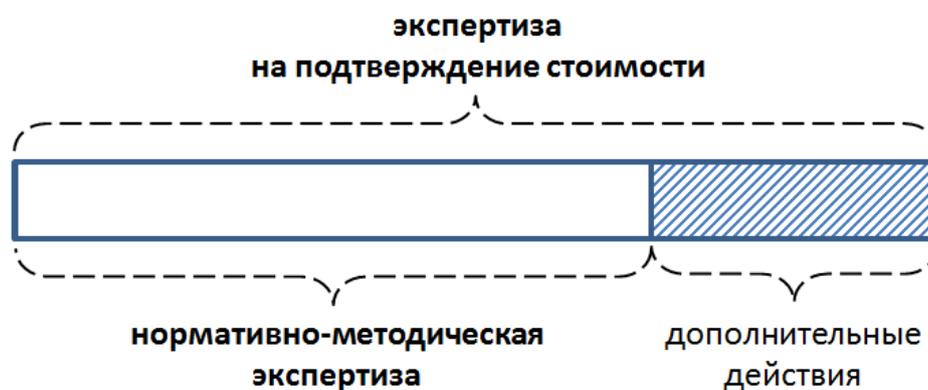


Рис. 3. Соотнесение видов экспертизы отчетов об оценке

В ряде случаев может возникнуть необходимость более глубокой экспертизы отчета об оценке, сверх стандартной проверки на соответствие требованиям ЗоОД. Законодатель не установил перечень дополнительных действий, которые могут проводиться при экспертизе на подтверждение стоимости сверх проверки на предмет соответствия требованиям ЗоОД. Сложившиеся правила делового оборота, например, закрепленные в [11], показывают, что такими действиями могут быть:

- проверка корректности установления количественных и качественных характеристик объекта оценки на основе альтернативных источников информации, в том числе его осмотра Экспертом. Важно понимать, что Эксперт может осмотреть объект оценки только после даты оценки. А с даты оценки до даты осмотра Экспертом могли произойти существенные изменения как с объектом оценки, так и с его окружением;

- сопоставление использованных в отчете об оценке рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;
- проведение альтернативных расчетов на предмет сопоставимости результатов расчетов (например, укрупненная проверка результатов корреляционно-регрессионного моделирования расчетами по методу сравнения продаж). Отметим, что Эксперт не проводит повторную оценку – он может выборочно проверить расчеты, вызывающие у него сомнения.

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

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

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

Отметим, что в международной практике экспертизы отчетов об оценке до недавнего времени также использовались различные законодательно определенные виды экспертизы [23]. Однако в последние годы наметился тренд на то, что конкретный объем работы Эксперта прямо прописывается в задании на проведение экспертизы.

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

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

Во втором случае наличие в отчете об оценке формальных нарушений требований ЗоОД становится непринципиальным, поскольку после совершения сделки предметом разбирательства является факт наличия ущерба, а также его размер, на что влияют только существенные нарушения требований ЗоОД (классификацию нарушений см. в разделе 3.2).

2.3. Внутренние документы СРОО

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

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

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

3. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (по форме, наименование документа в ряде случаев отличается) выявлены всего у трех СРОО: НП «СРОО «Экспертный совет», НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки» и ООО «Российское общество оценщиков». Документы первых двух СРОО основаны на наработках Рабочей группы по экспертизе [30]. Наиболее содержательным является документ НП «СРОО «Экспертный совет» [11] – он охватывает принципы экспертизы, методы выявления нарушений, требования к формулированию замечаний, а также примеры формулировок замечаний и выводов.

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

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

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

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

- в процессе экспертизы участвуют два эксперта – рецензент и оппонент. В общем виде, в функции оппонента входит контроль деятельности рецензента по двум основным направлениям – все ли нарушения выявлены, не излишне ли предвзято проведена экспертиза?
- закреплена ежегодная переаттестация членов Экспертного совета, а также аттестация кандидатов в члены Экспертных советов. Форма проведения – собеседование, устный и письменный экзамен, контрольная работа и т.п. (незакрытый перечень).

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

4.4. ООО «Российское общество оценщиков»:

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

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

2.4. Обязательные и другие случаи проведения экспертизы

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

- обязательная экспертиза – по аналогии со случаями обязательной оценки, описанными в ст. 8 Закона об оценке, в ЗоОД прямо указаны случаи обязательной экспертизы отчетов об оценке, а также отчетов об определении кадастровой стоимости – *табл. 4*;
- прочие случаи экспертизы.

Таблица 4.

Случаи обязательной экспертизы отчетов об оценке

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

Случай	Комментарий
Выкуп лицом, которое приобрело более 95% акций ОАО, ценных бумаг ОАО по требованию данного лица или владельцев оставшихся акций	Согласно ст. 7 Федерального закона от 05.01.2006г. № 7-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об акционерных обществах» и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации», ст. 84.7 и 84.8 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», выкупная цена не может быть ниже рыночной стоимости, определенной независимым Оценщиком в отчете об оценке ценных бумаг и подтвержденной СРОО при проведении экспертизы такого отчета об оценке.
Оценка имущества, передаваемого в залог	Согласно Постановлению Правительства РФ от 13 июля 2011 года, № 569 «Об утверждении Положения об оценке, содержании предмета залога по уголовному делу, управлении им и обеспечении его сохранности», к отчету об оценке имущества, передаваемого в залог, прилагается экспертное заключение.
Плановые проверки деятельности члена СРОО	Статьей 24.3 Закона об оценке установлено, что плановые проверки являются одной из форм контроля качества оценочных услуг. Плановые проверки могут включать экспертизу отчета об оценке за соответствующий период деятельности.

Прочие случаи проведения экспертизы в т.ч. включают:

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

2.5. Недостатки законодательства

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

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

В качестве основного аргумента противники возврата института независимой экспертизы указывают следующее. Помимо федерального

законодательства члены СРОО должны придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности конкретной СРОО, которые отличаются от стандартов и правил других СРОО. Как же Эксперт будет проводить проверку на соответствие требованиям другой организации? Подобный аргумент несостоятелен, поскольку ничто не мешает Эксперту изучить требования стандартов и правил другой СРОО и проверить их выполнение в отчете об оценке.

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

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

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

3. ЗоОД федерального уровня не устанавливает конкретные принципы проведения экспертизы отчетов об оценке, а также требования к содержанию замечаний в экспертном заключении. Складывается парадоксальная ситуация:

- Оценщик при составлении отчета об оценке должен соблюдать достаточно жесткие требования ЗоОД (например, требования существенности, обоснованности, проверяемости в терминологии предыдущей редакции ФСО №3 [8]);
- Эксперт, который, по логике, должен являться профессионалом более высокого уровня, при составлении экспертного заключения действует в менее жестком правовом поле (например, в п. 17 ФСО №5 написаны общие слова о том, что наличие нарушения должно быть обосновано, при этом какая-либо конкретизация отсутствует).

Во внутренних документах большинства СРОО (см. раздел 2.3) данный вопрос также не урегулирован. Подобное противоречие приводит к массовым случаям недобросовестной или неквалифицированной экспертизы отчетов об

оценке, ее использованию в качестве инструмента недобросовестной конкуренции (см. раздел 6.4).

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

5. Изменения в ЗоОД, внесенные Федеральным законом от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ, устанавливают обязательность проведения единого квалификационного экзамена для членов Экспертных советов СРОО. Форма и содержание единого квалификационного экзамена не только не позволяют отобрать наиболее подготовленных и авторитетных Экспертов, но и способствуют недобросовестной конкуренции как в сфере оценочной деятельности, так и при экспертизе отчетов об оценке (например, см. [21] и раздел 6.4).

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

Экзамен-тестирование для членов Экспертных советов СРОО настолько же абсурден как, например, гипотетическое предложение провести ЕГЭ среди

академиков с условием, что академиком может быть только тот, кто наберет определенное количество баллов, а тех, кто наберет меньшее количество баллов, необходимо лишить звания академика. Видимо, по этой логике академический корпус должны пополнить вчерашние школьники, набравшие необходимое количество баллов по ЕГЭ.

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

2.6. Краткие результаты анализа международного опыта экспертизы

Развернутый анализ зарубежного законодательства, стандартов и методических документов в сфере экспертизы отчетов об оценке, а также опыта проведения экспертизы в целом представлен в главе 3 Учебника [22]. Ниже представлены его основные результаты.

1. Экспертиза отчетов об оценке имеет долгую историю, ее нормативная и правовая база формировалась в течение длительного периода времени, она фактически закрепляла лучшую практику делового оборота в соответствующей сфере.

2. Профессиональному сообществу предоставляется большая свобода действий – законодательство государственного (федерального) уровня в большинстве случаев регулирует лишь общие вопросы экспертизы; основная часть методических и сущностных вопросов вынесена во внутренние документы профессиональных сообществ, значительная часть которых имеет рекомендательный статус.

3. Существует четкое понимание, что экспертиза отчета об оценке, прежде всего, должна проводиться «по существу» – ее целью является суждение относительно достоверности определенной в отчете величины стоимости.

4. Результаты анализа стандартов оценки:

4.1. Экспертиза отчетов об оценке рассматривается как отдельный вид

оценочных работ. Экспертизу отчетов об оценке (рецензирование) выполняют Оценщики.

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

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

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

4.5. Формулировки выводов по результатам экспертизы формализованы.

5. Результаты анализа нормативных документов:

5.1. Эксперт может прийти к заключению о том, что: отчет может быть не принят; принят; принят, но не рекомендован как основание для определения суммы сделки.

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

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

5.4. В отдельных случаях:

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

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

6. Результаты анализа методических документов:

6.1. Эксперт должен вести себя этично.

6.2. К Экспертам предъявляются высокие требования по образованию (общему и профильному по экспертизе) и опыту.

6.3. Эксперт проводит собственное исследование, когда есть основания считать информацию, приведенную в отчете об оценке, недостоверной или неполной.

6.4. Оценщик имеет право знать замечания рецензента и проверить обосновывающие их доказательства и анализ.

6.5. Права и обязанности Эксперта четко определены.

6.6. Эксперт может согласовать отчет, принять отчет без согласования, рекомендовать проведение дополнительной оценки, не согласовать отчет.

6.7. В большинстве методик по экспертизе рекомендуется использование контрольных (проверочных) списков различного содержания, детализации и качества.

6.8. Основные проблемы отчетов об оценке: низкая компетентность Оценщика; некачественное исследование данных, обоснование, анализ и рассуждения; противоречия в отчете; неэффективный контроль качества; непонимание назначения оценки; несоответствие стандартам; неопределенность; отказ от теста на разумность по завершении оценки.

6.9. Эксперт должен сосредоточиться на фактической информации и существенных вещах, которые оказывают влияние на итоговую величину стоимости. При выявлении ошибок Эксперт должен показать их значимость с точки зрения влияния на итоговую стоимость.

3. НАРУШЕНИЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. Причины появления нарушений

Анализ результатов экспертизы отчетов об оценке в ведущих российских СРОО, а также обобщение международного опыта экспертизы [23] позволили выявить следующие четыре укрупненные причины появления нарушений.

1. Неопределенность и непрозрачность рынков, к которым относятся объекты оценки. Оценочная деятельность является элементом социально-экономической системы и характеризуется значительной степенью неопределенности [15], [25]. Оценщик может непреднамеренно использовать в расчетах недостоверную или недостаточную информацию. Например, могут быть использованы оферты по объектам-аналогам, в которых:

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

Кроме того, в ряде случаев по объективным причинам информации может быть недостаточно для оценки, например, оценка на депрессивном или неразвитом рынке, на котором данные по недостаточному для полноценного анализа числу объектов-аналогов или информация по аналогам отсутствует вовсе.

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

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

4. Причины случайного непреднамеренного характера. Проведение комплексных расчетов может сопровождаться банальными ошибками

математического и технического характера. Например, опечатками, некорректными ссылками в расчетных таблицах, источником которых в т.ч. может являться используемое программное обеспечение как общего, так и специализированного назначения.

3.2. Классификация нарушений

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

- формальные нарушения – нарушения требований ЗоОД, исправление которых *не оказывает никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки*, однако соответствующие требования прямо указаны в ЗоОД (например, в отчете об оценке не указана балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, что является обязательным, в соответствии с требованиями ст. 11 Закона об оценке и п.п. «ж» ФСО №3);
- существенные нарушения – нарушения требований ЗоОД, исправление которых приведет (может привести) к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Крайне важным является использованный в предыдущем предложении оборот «может привести», поскольку из отчета об оценке не всегда однозначно понятно, как повлияет на величину стоимости исправление конкретного нарушения. Более подробно вопрос существенности раскрыт в разделе 3.3.

II. В зависимости от сущности нарушения в экспертной практике выделяют семь типов нарушений в отчетах об оценке – в *табл. 5* данные типы рассмотрены на примере отчетов об оценке объектов недвижимости.

Таблица 5.

Классификация нарушений в отчетах об оценке объектов недвижимости

№ п/п	Тип нарушения	Комментарий (пример)
1	Отсутствие существенной информации	Отсутствует информация о: <ul style="list-style-type: none"> • техническом состоянии объекта оценки. • степени строительной готовности объекта, незавершенного строительством; • площади земельного участка в составе оцениваемого единого объекта недвижимости, расположенного в ликвидном месте.

№ п/п	Тип нарушения	Комментарий (пример)
2	Отсутствие обоснования расчетных параметров	<p>Не указан документ, на основании которого в расчетах принята площадь земельного участка.</p> <p>Не приведено обоснование величины внешнего износа, например, в размере 70%.</p>
3	Приведение недостоверной информации	<p>Величина операционных расходов оцениваемого типичного объекта недвижимости в разы превышает среднерыночную величину.</p>
4	Противоречие	<p>По результатам анализа НЭИ сделан вывод, что здание подлежит сносу, при этом в затратном подходе стоимость определена как сумма стоимости прав на земельный участок и затрат на замещение здания за минусом физического износа.</p> <p>По тексту отчета об оценке указаны три различные структуры площадей многофункционального комплекса: на долю вспомогательных складских помещений приходится 20%, 35% и 50% площадей.</p> <p>Обременение в виде долгосрочного договора по заниженным ставкам аренды учтено только в доходном подходе к оценке.</p> <p>Результат оценки, полученный на основе корректной, с математической точки зрения, корреляционно-регрессионной модели расчета, противоречит данным рынка (например, в связи с нерепрезентативностью выборки объектов-аналогов).</p>
5	Ошибочная методология	<p>Объектом оценки является многофункциональный комплекс зданий, часть которых находится в процессе строительства, а для части потребуется капитальный ремонт через 2-3 года. При этом в отчете об оценке применен метод прямой капитализации, полезная площадь и ставки аренды для зданий определены на дату оценки.</p>
6	Математическая ошибка	<p>$2 + 2 = 10$ при условии, что отклонение в размере 6 существенно относительно итоговой величины стоимости объекта оценки (см. раздел 3.3).</p> <p>Отметим, что не все математические ошибки являются нарушением требований ЗоОД. Например, если итоговая величина стоимости объекта оценки составляет миллионы денежных единиц, то указанная выше ошибка в шесть денежных единиц, допущенная, например, при обосновании величины корректировки в одном из подходов, не является нарушением требований ЗоОД, поскольку будет сглажена округлением результатов и не повлияет на итоговую величину стоимости.</p>
7	Нарушение формальных требований ЗоОД	<p>Прямо указаны в законе, но не оказывают никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки. Например, это требования по указанию (ст. 11 Закона об оценке и п.п. «г», «ж» ФСО №3):</p> <ul style="list-style-type: none"> • местонахождения Оценщика (физического лица); • балансовой стоимости объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу.

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

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

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

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

Именно по этой причине в п. 18 ФСО №5 установлено, что технические ошибки, не приводящие к неоднозначному толкованию отчета об оценке и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, не являются нарушением требований ЗоОД, а значит, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения.

3.3. Понятие существенности

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

Подробный анализ необходимости и допустимости использования понятия «существенность» при экспертизе отчетов об оценке приведен в [15] и разделе 4.3 [22]. Ниже приведены основные тезисы и результаты данного исследования.

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

Вероятностная природа рыночной стоимости не позволяет ограничиться только четко определенными количественными показателями. Оценочная деятельность осуществляется в социально-экономических системах, для характеристики состояния которых *вынужденно используются* показатели качественной и вероятностной природы – см. труды Нобелевского лауреата И. Пригожина по теории систем, например, [25].

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

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

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

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

Анализ российского законодательства показывает, что *в подавляющем большинстве случаев, в т.ч. и в корпоративном праве, критерии существенности не установлены*. При определении критерия существенности наиболее распространенным подходом является указание на *изменение управленческого решения* (изменение действия или его последствия). При этом

встречаются вариации: приведение закрытого или открытого перечня признаков, определяющих критерий.

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

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

В оценочной деятельности возникают неразрешимые сложности с законодательным закреплением конкретного уровня существенности. Данные сложности связаны с вероятностной природой рыночной стоимости, которая обусловлена следующими аспектами [19]:

- **объектный** (разные объекты оценки) – чем сложнее объект с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, формирующих его стоимость, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, на которую оказывает влияние совокупность отдельных ценообразующих элементов. Разброс цен будет выше для объектов, ограниченно представленных на рынке, имеющих большее количество ценообразующих параметров, более сложную зависимость стоимости от значений ценообразующих параметров;
- **рыночный** (разная рыночная конъюнктура) – совокупность параметров, характеризующих неидеальность рынка объекта оценки (соотношение спроса и предложения, непрозрачность рынка, ожидания, возможности и стратегии участников рынка и т.д. [24], [19]). На депрессивных рынках, а также на рынках с ограниченным числом объектов (сложные объекты) разброс цен обычно выше. Отметим, что рыночная конъюнктура может динамично изменяться во времени. Например, на пике экономического кризиса 2008-2009 годов погрешность оценки типовых квартир в крупных городах возросла до 20-30% с докризисного уровня в 2-5%;
- **оценочный** (разные исходные данные и методы расчета) – совокупность погрешности исходных данных, методов расчета, а также субъективной погрешности, вносимой Оценщиком.

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

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

Примеры показывают, что уровень существенности не может являться константой. Аналогичная позиция закреплена и в смежных областях права, например, в аудите, Международных стандартах финансовой отчетности.

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

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

- не существенно – не оказывает никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки; влияние на итоговую

величину рыночной стоимости меньше погрешности расчетов или нивелируется на уровне округления результатов;

- существенно – может быть нанесен ущерб в результате совершения сделки или принятия управленческого решения по цене, определенной в отчете об оценке.

Для объектов недвижимости на стабильном рынке в первом приближении можно определить уровни существенности, показанные в табл. 6. Обратим внимание, что в большинстве случаев кризисные явления сопровождаются повышением волатильности, что приводит к *расширению* указанных уровней.

Таблица 6.

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки

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

Источник информации – свыше 20 000 отчетов об оценке, на которые были выданы экспертные заключения в СРОО и Росимуществе в период с 2002 по 2015 годы [22].

Существенность в оценочной и экспертной деятельности связана с возможными интервалами, в которых может лежать итоговая величина стоимости объекта оценки, применительно к оценке недвижимости данное положение отражено в п. 30 ФСО №7. Данные интервалы в т.ч. зависят от качества (детализации) информации, использованной при проведении оценки (рис. 4). Два отчета об оценке могут соответствовать требованиям ЗоОД и основываться на информации разной детализации, естественно, с учетом основополагающего принципа существенности. Приведем пример:

- первый отчет об оценке – в доходном подходе величина операционных расходов типичного офисного помещения

определена как середина соответствующего рыночного диапазона (40 – 60 ден.ед./кв.м/ед.времени → 50 ден.ед./кв.м/ед.времени);

- второй отчет об оценке – на основе детальной информации о параметрах эксплуатации объекта оценки текущим собственником. Оценщик обоснованно рассчитывает величину операционных расходов в размере 55 ден.ед./кв.м/ед.времени. Например, это может быть связано с повышенными потерями тепла в связи с особенностями заполнения оконных проемов и может быть отслежено по счетчикам системы отопления. Отметим, что рассчитанная величина также лежит внутри рыночного диапазона данного параметра.

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

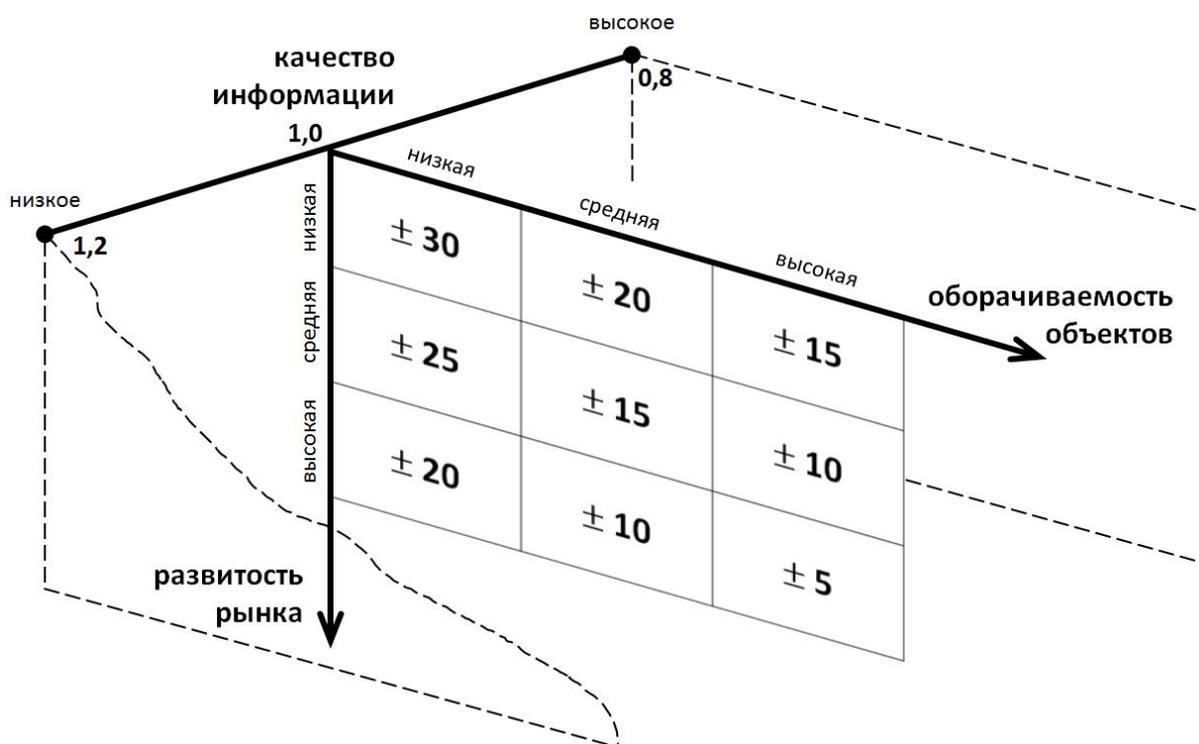


Рис. 4. 3D-матрица интервалов стоимости

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

- допущена одна ошибка, устранение которой приведет к повышению стоимости на 1% – данная ошибка не является

основанием для выдачи отрицательного заключения, поскольку искажение стоимости несущественно;

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

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

Отметим, что еще в 2009-2010 годах Рабочая группа по экспертизе отчетов об оценке под руководством К.Е. Калининной [29] предлагала в профильном ФСО и методических рекомендациях использовать понятие «существенность» для характеристики нарушений.

3.4. Инструменты искажения стоимости

Под искажением рыночной стоимости понимается отклонение величины стоимости, определенной в отчете об оценке, от ее наиболее вероятного значения и рыночного диапазона цен – *табл. 7.*

Таблица 7.

Классификация искажений стоимости

	Преднамеренное	Непреднамеренное
Грубое	простая экспертиза	
«Ювелирное»	сложная экспертиза	не встречается

Грубое искажение – манипулирование единственным ценообразующим параметром (незначительным числом параметров), при котором относительное искажение ценообразующего параметра существенно (как правило, сопоставимо с относительным искажением итоговой величины стоимости объекта оценки). Например, ошибка в общей площади оцениваемого земельного участка в 10 раз искажает стоимость объекта оценки в 10 раз.

«Ювелирное» искажение – комплексное манипулирование совокупностью взаимосвязанных ценообразующих параметров, при котором (см. раздел 3.5, табл. 10, 11):

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

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

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

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

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

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

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

В *табл. 8* приведены основные инструменты искажения стоимости по разделам отчета об оценке объектов недвижимости.

Основные инструменты искажения стоимости

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
Описание объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Необоснованный акцент на факторах, повышающих/понижающих стоимость (например, при обосновании величины физического износа приведены фотографии только сильно изношенных элементов). 2. Недостаточное описание (например, отсутствует характеристика места расположения, технического состояния). 3. Искаженное описание (например, указание некорректной структуры площадей в составе многофункционального комплекса или некорректного соотношения общей и полезной площади). 4. Использование заведомо недостоверных или искаженных данных Заказчика без проверки на соответствие рыночным данным (например, в части уровня загрузки, величина затрат на оплату коммунальных услуг).
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none"> 5. Установление допущений, противоречащих ЗоОД или рыночным данным (здравому смыслу). <p><i>Дополнительно см. комментарий после таблицы.</i></p>
Анализ рынка	<ol style="list-style-type: none"> 6. Предвзятый подход к выбору источников информации. 7. Целенаправленный отбор информации, удовлетворяющей установленным критериям (например, максимально низкие цены, ставки аренды, коэффициенты капитализации, операционные расходы, затраты на строительство/ремонт, недозагрузка).
НЭИ	<ol style="list-style-type: none"> 8. Излишне оптимистическое/пессимистическое позиционирование объекта оценки на рынке.
Сравнительный подход к оценке	<ol style="list-style-type: none"> 9. Выбор объектов-аналогов: <ul style="list-style-type: none"> • объект оценки и объекты-аналоги несопоставимы (класс, месторасположение, обременения и пр.); • целенаправленный отбор объектов-аналогов с верхней или нижней границы рыночного диапазона; • использование несуществующих объектов-аналогов. 10. Описание объектов-аналогов: <ul style="list-style-type: none"> • нарушение принципа достаточности (приведена не вся информация, существенная с позиции формирования их цены); • нарушение принципа достоверности (описание искажено). 11. Внесение корректировок и проведение расчетов в целом, например, (дополнительно к описанным ранее): <ul style="list-style-type: none"> • отсутствие обоснования величины корректировки; • предвзятое применение экспертных оценок; • несоответствие величины корректировки и базы, к которой она начисляется (например, относительная корректировка на различие в техническом состоянии улучшений применяется к стоимости единого объекта недвижимости, включающего стоимость прав на земельный участок); • ошибки математического характера.
Затратный подход к оценке	<p><i>Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к оценке:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 12. Использование устаревших статистических данных по затратам на замещение/воспроизводство, которые не сопоставимы с рыночной конъюнктурой, в т.ч. по причине научно-технического прогресса.

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
	13. Неправильный выбор объекта-аналога для определения величины затрат на замещение / воспроизводство. 14. Начисление износов и устареваний при отсутствии их признаков (например, начисление экономического износа без обоснования его природы). 15. Неучет взаимного влияния износов и устареваний (использование аддитивной модели расчета вместо мультипликативной). 16. Использование устаревших статистических данных по затратам на замещение/воспроизводство, которые не сопоставимы с рыночной конъюнктурой, в т.ч. по причине научно-технического прогресса. 17. Предвзятое обоснование величины прибыли предпринимателя. 18. Некорректный учет стоимости прав на земельный участок (см. инструменты сравнительного и доходного подходов).
Доходный подход к оценке	<i>Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к оценке:</i> 19. Несоответствие базы ставки арендной платы за объекты-аналоги и базы, для которой данная величина была применена к объекту оценки (например, ставка арендной платы за общую площадь применена к полезной площади объекта оценки или наоборот; ставка рассчитана без учета затрат на оплату коммунальных услуг, при этом денежный поток дополнительно очищается от этих же затрат). 20. Предвзятый прогноз составляющих денежного потока (доходы / расходы). 21. Несопоставимость вида денежного потока, а также вида объекта оценки и ставки дисконтирования/коэффициента капитализации (например, посленалоговый денежный поток и доналоговый коэффициент капитализации). 22. Предвзятый подход к определению ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации.
Согласование результатов	23. Несопоставимость результатов, например: <ul style="list-style-type: none"> • результат затратного подхода не учитывает стоимость прав на земельный участок; • результаты расчета по различным подходам соответствуют различному варианту использования объекта оценки (не во всех подходах моделируется НЭИ); • результаты расчета по некоторым из подходов не включают НДС, а по некоторым – включают; • существенный разброс результатов, полученных по различным подходам к оценке без анализа причин их расхождения. 24. Предвзятое обоснование весов результатов, полученных с применением различных подходов и/или методов оценки.

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

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

- если в дальнейших расчетах использовано корректное значение «4» – это опечатка, не оказывающая влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки;
- если в дальнейших расчетах использовано значение «5» – это нарушением требований ЗоОД может являться, если оказывает существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки (с учетом основополагающего принципа существенности, см. раздел 3.3).

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

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

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

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

3.5. Примеры искажения

Пример 1. Метод капитализации

Рассмотрим экспертизу фрагмента отчета об оценке встроенных помещений в случае, когда Эксперту из анализа рынка, представленного в отчете об оценке или проведенного самостоятельно (*табл. 9*), известна следующая информация:

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

Таблица 9.

Примеры искажения стоимости в методе капитализации

Показатель	Значение
<i>Рыночные данные</i>	
Цена продажи максимально сопоставимых помещений (ближайшие аналоги), ед./кв.м.	1 900 – 2 100
Ставка арендной платы объектов-аналогов с учетом операционных расходов, ед./кв.м/год	300 – 350
Операционные расходы объектов-аналогов, ед./кв.м/год	50 – 100
Недозагрузка объектов-аналогов ($k_{НЗ}$), %	3 – 7
Коэффициент капитализации объектов-аналогов (R), %	11 – 14
<i>Пример 1: расчет при «грубом» искажении</i>	
Ставка арендной платы с учетом операционных расходов, ед./кв.м/год	460
Операционные расходы, ед./кв.м/год	75
Недозагрузка, %	5
Коэффициент капитализации, %	12,5
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{460 \times 0,95 - 75}{0,125} \approx 2900$	
<i>Пример 2: расчет при «ювелирном» искажении</i>	
Ставка арендной платы с учетом операционных расходов, ед./кв.м/год	355
Операционные расходы, ед./кв.м/год	45
Недозагрузка, %	2
Коэффициент капитализации, %	10,5
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{355 \times 0,98 - 45}{0,105} \approx 2900$	
<i>Пример 3: для обсуждения</i>	
Ставка арендной платы с учетом операционных расходов, ед./кв.м/год	345
Операционные расходы, ед./кв.м/год	55
Недозагрузка, %	4
Коэффициент капитализации, %	11,5
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{345 \times 0,96 - 55}{0,115} \approx 2400$	

Комментарий:

- 1) пример 1 – грубое искажение стоимости вызвано явно заметным завышением величины принятой в расчетах ставки арендной платы относительно рыночного диапазона (460 ед./кв.м/год при рыночном диапазоне 300-350 ед./кв.м/год);

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

Пример 2. Метод дисконтирования денежных потоков

При увеличении сложности расчетной модели, повышается количество доступных инструментов искажения стоимости, а значит – возрастает возможность манипуляции стоимостью. Для примера рассмотрим классическую модель оценки коммерческой недвижимости с применением метода дисконтирования денежных потоков (табл. 10).

Таблица 10.

Исходная модель расчета

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

В табл. 10 выделены параметры, величина которых наиболее часто подвергается манипулированию – табл. 11, 12.

Таблица 11.

Искажение параметров с целью создания стоимости

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Темп роста арендной платы и затрат на оплату коммунальных услуг, %/год	10	10	10	10	10
Цепной индекс удорожания, ед.	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46
Ставка арендной платы, ед./кв.м/год	11 000	12 100	13 310	14 641	16 105
Общая площадь, кв.м	250	250	250	250	250
ПВД, ед./год	2 750 000	3 025 000	3 327 500	3 660 250	4 026 275
Недозагрузка, %	10	7,5	5	5	5
ДВД, ед./год	2 475 000	2 798 125	3 161 125	3 477 238	3 824 961
Удельные операционные расходы, в т.ч. затраты на оплату коммунальных услуг, ед./кв.м/год	1 200	1 320	1 452	1 597	1 757
Операционные расходы, ед./год	300 000	330 000	363 000	399 300	439 230
ЧОД, ед./год	2 175 000	2 468 125	2 798 125	3 077 938	3 385 731
Ставка дисконтирования, %/год	15	15	15	15	15
Коэффициент капитализации, %					14
Дисконтный множитель, доли ед.	0,933	0,811	0,705	0,613	0,572
Текущая стоимость, ед.	2 028 198	2 001 338	1 972 979	1 887 198	13 827 163
Рыночная стоимость, ед.	21 717 000 (+ 55%)				

Таблица 12.

Искажение параметров с целью уничтожения стоимости

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Темп роста арендной платы и затрат на оплату коммунальных услуг, %/год	10	5	5	5	5
Цепной индекс удорожания, ед.	1,00	1,10	1,16	1,21	1,27
Ставка арендной платы, ед./кв.м/год	9 000	9 900	10 395	10 915	11 460
Общая площадь, кв.м	250	250	250	250	250
ПВД, ед./год	2 250 000	2 475 000	2 598 750	2 728 688	2 865 122
Недозагрузка, %	15	15	15	15	15
ДВД, ед./год	1 912 500	2 103 750	2 208 938	2 319 384	2 435 354
Удельные операционные расходы, ед./кв.м/год	1 700	1 870	1 964	2 062	2 165
Операционные расходы, ед./год	425 000	467 500	490 875	515 419	541 190
ЧОД, ед./год	1 487 500	1 636 250	1 718 063	1 803 966	1 894 164
Ставка дисконтирования, %/год	17	17	17	17	17
Коэффициент капитализации, %					19

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Дисконтный множитель, доли ед.	0,925	0,790	0,675	0,577	0,534
Текущая стоимость, ед.	1 375 194	1 292 918	1 160 311	1 041 304	5 320 109
Рыночная стоимость, ед.	10 190 000 (- 27%)				

Из *табл. 11-12* видно, что незначительная манипуляция отдельными параметрами модели привела к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки в диапазоне от – 27% до + 55%.

Пример 3. Определение затрат на замещение

Рассмотрим оценку многоуровневого торгового комплекса, на надземных этажах которого расположены торговые помещения, а в подземной части – паркинг. Укрупненный расчет величины затрат на замещение показан в *табл. 13*.

Таблица 13.

Расчет затрат на замещение

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

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

4. МЕТОДОЛОГИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Структура методологии

Структура методологии экспертизы отчетов об оценке рассмотрена в [17] и может быть представлена в следующем графическом виде – рис. 5.

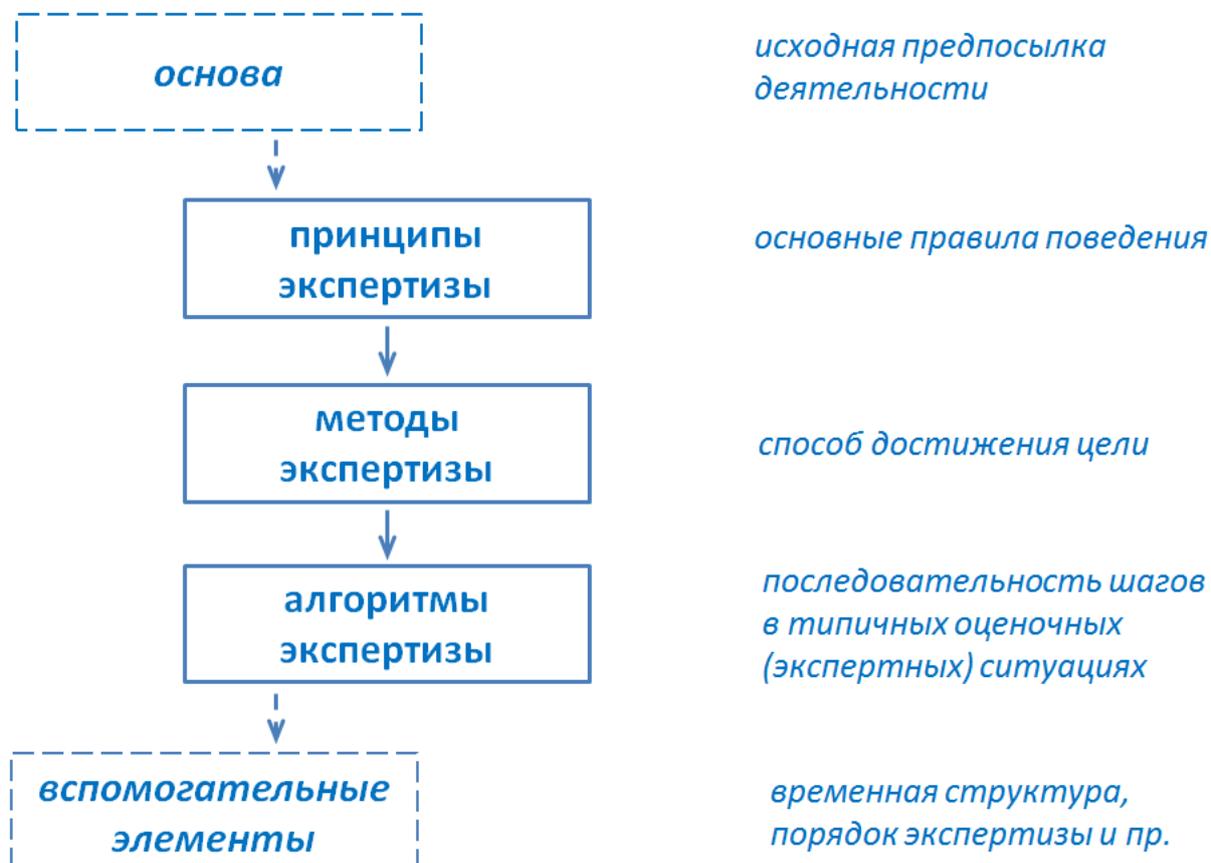


Рис. 5. Структура методологии экспертизы отчетов об оценке

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

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

4.2. Принципы проведения экспертизы

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

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

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

II. Для защиты Оценщика от недобросовестной и/или некачественной экспертизы к экспертному заключению должны предъявляться требования в объеме **не меньшем**, чем к отчету об оценке. Отметим, что такая логика наблюдается и в зарубежной практике экспертизы отчетов об оценке [23]. Из этого следует второй принцип проведения экспертизы, в котором прослеживается преемственность п. 5 ФСО №3: **к экспертному заключению должны предъявляться те же базовые требования, что и к отчету об оценке.**

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

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

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

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

Обратим внимание, что в явном виде указанные принципы оценки были сформулированы в предыдущих редакциях ФСО №1 [4] и ФСО №3 [8]. В актуальных редакциях стандартов отсутствует упоминание принципа достаточности, поскольку он в целом является изоморфизмом принципа существенности (как и достоверность \approx однозначность). Для существенности, обоснованности, однозначности и проверяемости удалено указание на то, что это принципы. Несмотря на указанные изменения, полезность всех описанных принципов для развития качества экспертизы очевидна.

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

Важные комментарии:

- в отдельных случаях целесообразно указание только первичного нарушения с приведением информации о том, что данное нарушение явилось причиной появления вторичных и кратким

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

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

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

Напомним:

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

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

Появление данного принципа обусловлено тем, что Эксперт выполняет работу позже и имеет больше информации, чем Оценщик. При этом Эксперт должен действовать в одинаковых с Оценщиком условиях (см. раздел 3.1).

Отметим, что при проведении судебной экспертизы в рамках [1] отсутствует ограничение на использование информации, ставшей известной после даты оценки. Вместе с тем в ст. 8 данного закона отмечено, что «Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных». Ряд юристов высказывают позицию, что упоминание общепринятых научных и практических данных позволяет говорить о том, что при проведении судебной

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

4.3. Порядок проведения экспертизы

Типичный порядок проведения экспертизы отчетов об оценке Экспертными советами СРОО описан в *табл. 14*. Отметим, что формальные действия, например, заключение договора на экспертизу, получение отчета об оценке или передача экспертного заключения заказчику экспертизы, выведены за границы анализа и не рассматриваются. С незначительными изменениями данный алгоритм может применяться и в других случаях проверки отчета об оценке.

Таблица 14.

Типичный алгоритм экспертизы отчетов об оценке недвижимости

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Идентификация типа документа, представленного на экспертизу	<p>В ряде случаев на экспертизу под видом отчета об оценке предоставляются другие документы, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> • заключение судебного эксперта; • документ, в котором содержится суждение о величине стоимости объекта оценки, выполненный не в рамках Закона об оценке, а по результатам оказания информационно-консультационных услуг (название документа может значительно варьироваться); • «черновик» отчета об оценке (не утвержден / не сшит в установленном порядке). <p>Вывод о том, что представленный документ является отчетом об оценке, делается по результатам анализа указанных в документе нормативных и правовых актов, в соответствии с которыми он выполнен.</p> <p>Если по результатам анализа установлено, что представленный на экспертизу документ не является отчетом об оценке, экспертиза не проводится.</p> <p>Если по результатам анализа установлено, что на экспертизу предоставлена копия отчета об оценке, экспертиза проводится с соответствующими допущениями (см. раздел 4.4).</p>
2	Формирование допущений и ограничений	Выполняется в соответствии с видом экспертизы и предполагаемым объемом работ – см. раздел 4.4.
3	Проверка корректности формирования объекта	Наиболее распространенные типы объектов оценки явно указаны в ст. 5 Закона об оценке. Основным признаком

№ п/п	Действие	Комментарий
	оценки и задания на оценку	<p>объекта оценки является возможность участия в гражданском обороте (оборотоспособность, ст. 129 ГК РФ).</p> <p>Пример некорректного формирования объекта оценки. Объектом оценки является многоэтажное здание большой площади за исключением одного небольшого помещения, принадлежащего третьему лицу. Объект оценки сформирован как встроенные помещения, по такой же схеме проводится дальнейшая оценка (правильно – оценка здания целиком за минусом рыночной стоимости встроенного помещения, принадлежащего третьему лицу).</p>
4	Анализ описания объекта оценки	<p>Анализ описания объекта оценки на предмет полноты и непротиворечивости, выявление нетипичных характеристик (при наличии).</p> <p>Сопровождается проверкой использованных в расчетах значений ценообразующих параметров объекта оценки на соответствие данным первичных документов, приведенных в приложении к отчету об оценке.</p> <p>Применительно к ценообразующим параметрам, учет которых наиболее проблематичен, рекомендуется формировать матрицу вертикального и горизонтального анализа (см. раздел 4.5).</p>
5	Проверка достаточности и достоверности приведенной информации	См. раздел 4.5.
6	Проверка корректности и обоснованности НЭИ объекта оценки, определенного в отчете об оценке	<p>В настоящее время в ЗоОД содержится упоминание про НЭИ только применительно к некоторым видам объектов оценки (например, см. ст. 12 – 21 ФСО №7). При этом принцип НЭИ является фундаментальным принципом оценки для большинства видов объектов оценки.</p> <p>В большинстве отчетов об оценке анализ НЭИ приводится в усеченном виде или отсутствует, поскольку НЭИ объектов оценки часто совпадает с их текущим (указанным в документах) вариантом использования. При отсутствии в отчете об оценке анализа и результатов анализа НЭИ можно говорить о «подразумеваемомся Оценщиком НЭИ» (вывод о данном НЭИ, например, может быть сделан на основе анализа функционального назначения объектов-аналогов, использованных Оценщиком в затратном и/или сравнительном подходе к оценке).</p> <p>Как правило, полноценный анализ НЭИ важен для объектов недвижимости, которые характеризуются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • расположением в районах, функциональное назначение недвижимости которых существенно изменилось или изменится в соответствии с планами развития территорий (например, складской комплекс, который много лет назад был построен на окраине города, а на дату оценки оказался окружен новой застройкой)

№ п/п	Действие	Комментарий
		<p>жилого, административного и торгово-развлекательного назначения);</p> <ul style="list-style-type: none"> • наличием улучшений, параметры которых существенно отличаются от параметров аналогичной недвижимости с сопоставимым месторасположением (например, малоэтажное административное здание с коридорной планировкой, находящееся в окружении современных бизнес-центров); • значительной величиной физического износа улучшений (анализируется целесообразность как ремонта, так и реконструкции или сноса с последующим использованием освободившегося земельного участка); • значительной величиной функционального и/или экономического устаревания (например, нестандартная высота потолков и другие объемно-планировочные решения).
7	Проверка корректности использованных методов расчета	Проверка выполняется на предмет соответствия методов оценки специфике объекта оценки, рыночной конъюнктуре и доступной информации (см. раздел 4.5).
8	Проверка правильности выполненных математических действий	См. раздел 4.5.
9	Выполнение дополнительных действий в рамках экспертизы на подтверждение стоимости (при необходимости)	См. раздел 2.2.
10	Проверка отчета об оценке на предмет соответствия формальным требованиям ЗоОД	Может выполняться в соответствии со сводной таблицей требований ЗоОД к содержанию и оформлению отчета об оценке (приложения 2).
11	Формирование исследовательской части экспертного заключения в части выявленных нарушений (при наличии таковых)	См. главу 5.
12	Составление экспертного заключения	Требования к форме/содержанию и порядку утверждения экспертного заключения закреплены в ФСО №5 (например, п. 16, 20, 21), а также внутренних документах конкретной СРОО. Дополнительно см. главу 5.

4.4. Допущения и ограничения

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

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

Примеры допущений и ограничений, которые наиболее часто встречаются в практике экспертизы отчетов об оценке, приведены в *табл. 15*.

Таблица 15.

Примеры допущений и ограничений

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

Выбор допущений и ограничительных условий определяется спецификой конкретной ситуации: параметрами объекта оценки, переданными на экспертизу материалами, предполагаемым использованием результатов экспертизы, конъюнктурой рынка, видом экспертизы.

4.5. Методы выявления нарушений

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

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

4.5.1. Соответствие информации требованиям существенности и достоверности

Пунктом 19 предыдущей редакции ФСО №1 [4] было установлено следующее:

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

В новой редакции ФСО №1 данные требования прямо не прописаны, однако необходимость их выполнения вытекает из положений ст. 11 Закона об

оценке и п. 5 ФСО №3. Например, неиспользование при проведении оценки информации, удовлетворяющей требованиям достаточности, приводит к нарушению принципа существенности.

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

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

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

В частности, проверка описания объекта оценки на предмет наличия всей существенной информации (рис. 6) заключается в сопоставлении набора и характеристик, описанных в отчете об оценке ценообразующих параметров (ЦОП) с набором и характеристиками ЦОП, которые обычно существенно влияют на стоимость аналогичных объектов на рынке.

состав и характеристика
типовых существенных ЦОП
объектов-аналогов на рынке

состав и характеристика
ЦОП объекта оценки



Рис. 6. Проверка описания объекта оценки на предмет соответствия требованию существенности

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

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

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

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

Для реализации данного этапа Эксперт должен иметь представление обо всех существующих методиках расчета, хорошо ориентироваться в наиболее распространенных из них, понимать их специфику, а также суметь разобраться в применении незнакомого для Эксперта метода расчета, описанного в отчете об оценке – табл. 16.

Таблица 16.

Специфика методик расчета

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

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

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

физического износа в размере 65% (что по большинству методик соответствует качественной оценке состояния «неудовлетворительное») учтена в затратном подходе. При этом при внесении корректировки на различие в техническом состоянии в сравнительном подходе качественная характеристика технического состояния объекта оценки учтена как «хорошее». Аналогично, в доходном подходе к оценке величина арендной ставки взята для объекта в «хорошем» состоянии, затраты на ремонт не предусмотрены;

- ошибочный учет влияния ценообразующего параметра (например, противоположный знак корректировки).

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

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

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

Вариант матричной формы реализации вертикального и горизонтального анализа показан на рис. 7.

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

Рис. 7. Пример матрицы вертикального и горизонтального анализа

Дадим необходимые пояснения:

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

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

Матрицу вертикальной и горизонтальной проверки рекомендуется составлять для всех существенных ценообразующих параметров, состав которых определяется спецификой объекта оценки, а также результатами анализа его НЭИ. Пример использования матрицы для анализа специфических ценообразующих параметров различных объектов оценки приведен в табл. 17:

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

Таблица 17.

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

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

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

Примечание: пунктиром выделены зоны, в которых локализовано нарушение.

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

4.5.3. Проверка корректности параметров расчета и итоговой величины стоимости

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

Прямое сопоставление данных. Условие применения метода – наличие развитого рынка объектов, аналогичных объекту оценки (рис. 8).



Рис. 8. Прямое сопоставление данных с рынком

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

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

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

Косвенное сопоставление данных. Метод применяется в случае, когда неразвитый или полностью отсутствующий рынок объектов, сопоставимых с объектом оценки, не позволяет применить метод прямого сопоставления (рис. 9).



Рис. 9. Косвенное сопоставление данных с рынком

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

Объектом оценки является земельный участок промышленного назначения – как правило, земельные участки подобного назначения дороже участков сельскохозяйственного назначения и дешевле участков, предназначенных для коммерческого строительства. Таким образом, верхняя

граница цен земельных участков сельскохозяйственного назначения может рассматриваться в качестве нижней границы логически объяснимого диапазона стоимости объекта оценки, а нижняя граница цен участков под коммерческую застройку – в качестве верхнего диапазона указанной стоимости.

4.5.4. Соблюдение формальных требований ЗоОД

Для проверки отчета об оценке на соответствие формальным требованиям ЗоОД устанавливается соответствие отчета об оценке соответствующим требованиям ЗоОД, при этом может использоваться проверочная таблица, приведенная в приложении 2.

4.6. Проверка эконометрических моделей

Эконометрическая модель – экономико-математическая модель, параметры которой оцениваются с помощью методов математической статистики (описывает экономические отношения, явления, процессы, системы и характеристики их функционирования, переменные которой представляют те или иные экономические показатели). В оценочной практике наиболее распространены корреляционно-регрессионные модели, иногда встречаются временные ряды (например, тренды, сезонность) и скользящее среднее.

На рис. 10 показан обобщенный алгоритм проверки эконометрических моделей. Отметим его нелинейный характер – модель проверяется не в том порядке, как она описана в отчете об оценке. Нелинейность обуславливается причинно-следственными связями между шагами и связанным с ними акцентом анализа. Например, если проверка результатов расчета показала его несоответствие рыночным данным, то на последующих шагах Эксперт уже будет искать, *что* именно привело к искажению.

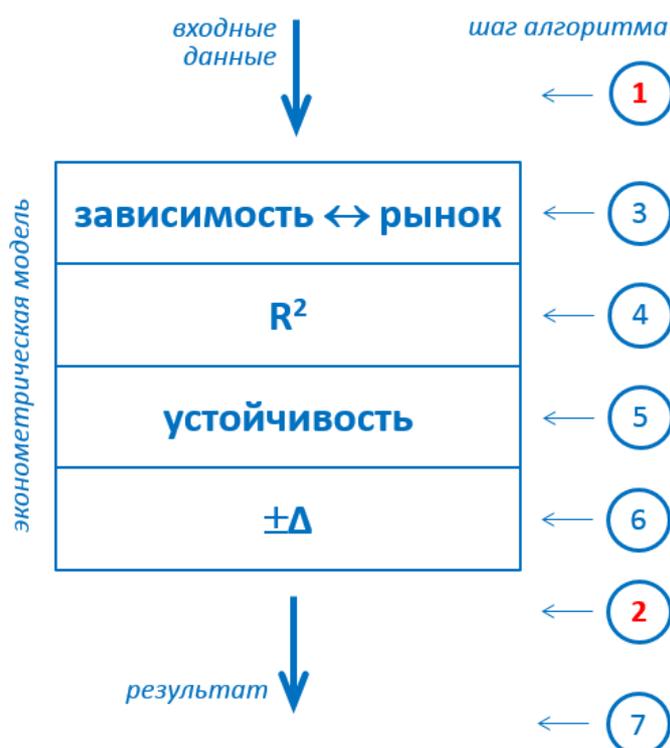


Рис. 10. Обобщенный алгоритм проверки эконометрических моделей

Дадим необходимые комментарии:

- шаг 1 – проверка входных данных;
- шаг 2 – проверка результатов расчета на соответствие рыночным данным;
- шаг 3 – проверка выявленной зависимости на соответствие зависимостям, типичным для аналогичных ситуаций (проверка на «здравый смысл»);
- шаг 4 – проверка эконометрической модели на соответствие требованиям и статистическим критериям;
- шаг 5 – проверка устойчивости модели;
- шаг 6 – формирование позиции о погрешности модели;
- шаг 7 – формирование позиции относительно обоснованности и целесообразности применения проанализированной эконометрической модели.

1. Проверка входных данных

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

Входные данные подлежат проверке на соответствие требованиям достаточности и достоверности.

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

Под репрезентативностью понимается соответствие характеристик выборки используемых в расчете данных характеристикам генеральной совокупности данных в целом (всех потенциально доступных данных в определенном сегменте рынка). Репрезентативность определяет, насколько возможно распространять результаты моделирования на основе определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была взята. Отметим, что в данном случае под генеральной совокупностью понимаются данные, относящиеся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки (или к тому сегменту рынка, поведение которого максимально близко к поведению сегмента рынка объекта оценки).

Использование нерепрезентативных данных в эконометрических моделях способно привести к существенному искажению результатов расчета даже в той ситуации, когда, с математической точки зрения, сама модель удовлетворяет установленным требованиям математической статистики (рис. 11).

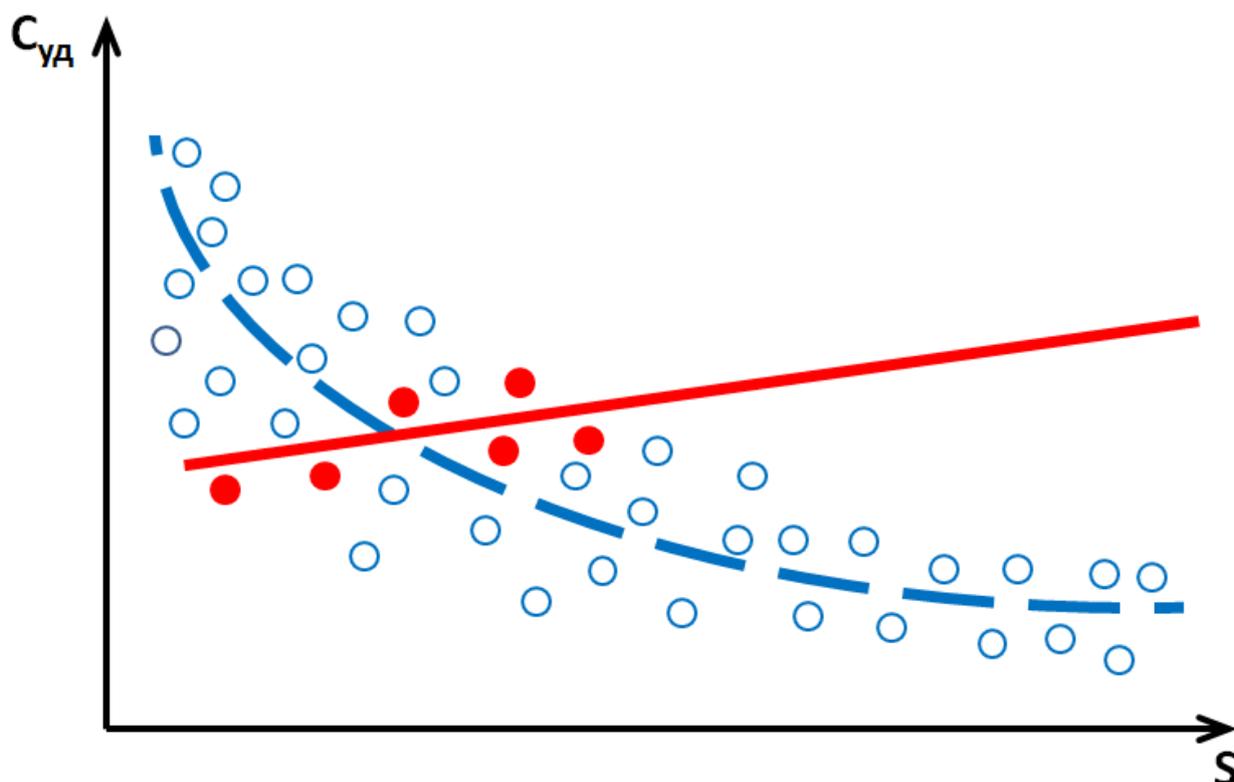


Рис. 11. Влияние репрезентативности выборки данных на эконометрические модели

Комментарий:

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

2. Проверка результатов расчета на соответствие рыночным данным

Подробно данный шаг расписан в разделе 4.5.3. От результатов проверки на данном этапе зависит глубина и объем работ на последующих этапах.

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

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

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

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

4. Проверка эконометрической модели на соответствие требованиям и статистическим критериям

Наиболее распространенные требования и критерии:

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

5. Проверка устойчивости модели

В теории наличие отдельных единичных нерепрезентативных наблюдений (выбросов) в исходной выборке, на основе которой построена модель, может компенсироваться большим объемом выборки. Однако на практике в большинстве случаев размеры выборок объектов-аналогов не сильно превышает минимально допустимые значения. В подобной ситуации наличие даже одного выброса в исходной выборке способно существенно исказить результат расчета.

Применительно к экспертизе отчетов об оценке под *устойчивостью* эконометрической модели понимается степень независимости результата расчета на ее основе от параметров одного (малого числа) объектов в исходной выборке. Модель признается *неустойчивой*, если к существенному изменению результата расчета приводит:

- изменение или удаление одного (малого числа) объектов из исходной выборки;
- изменение значения ЦОП одного (малого числа) объектов из исходной выборки.

Использование неустойчивой модели часто является причиной высокой погрешности результата оценки, а также признаком наличия в отчете об оценке нарушения, приведшего к искажению итоговой величины стоимости. В практике экспертизы встречается «эффект рычага», когда незначительное изменение величины ЦОП одного из объектов в выборке (например, на 10%) приводит к существенному изменению итогового результата (например, в 1,5 – 2 раза).

Таблица 18.

Алгоритм проверки эконометрической модели на устойчивость

№ п/п	Шаг	Комментарий
1	Выбор объекта-аналога, оказывающего наибольшее влияние на параметры модели и итоговую величину стоимости	Выбор осуществляется среди объектов-аналогов в исходной выборке, на которой построена эконометрическая модель. Обычно искомыми объектами являются те, которые (рис. 12):

№ п/п	Шаг	Комментарий
		<ul style="list-style-type: none"> • находятся на границах диапазона ЦОП (например, с минимальной / максимальной площадью); • имеют значения ЦОП, существенно отличающиеся от соседних в выборке; • имеют цену, существенно отличающуюся от цены объектов, ближайших по значению ЦОП.
2	Удаление / замена объекта-аналога, отобранного на шаге 1, на альтернативный или замена значения его ЦОП	<p>Проводимый Экспертом анализ не должен ухудшать качество модели, использованной Оценщиком. Например:</p> <ul style="list-style-type: none"> • информация об альтернативном аналоге должна удовлетворять требованиям достоверности и достаточности (репрезентативности); • удаление аналога не должно нарушать требование по минимальному числу аналогов в выборке.
3	Определение относительного изменения результата расчета	
4	Формирование мнения об устойчивости модели	С учетом уровня существенности, см. раздел 3.3.

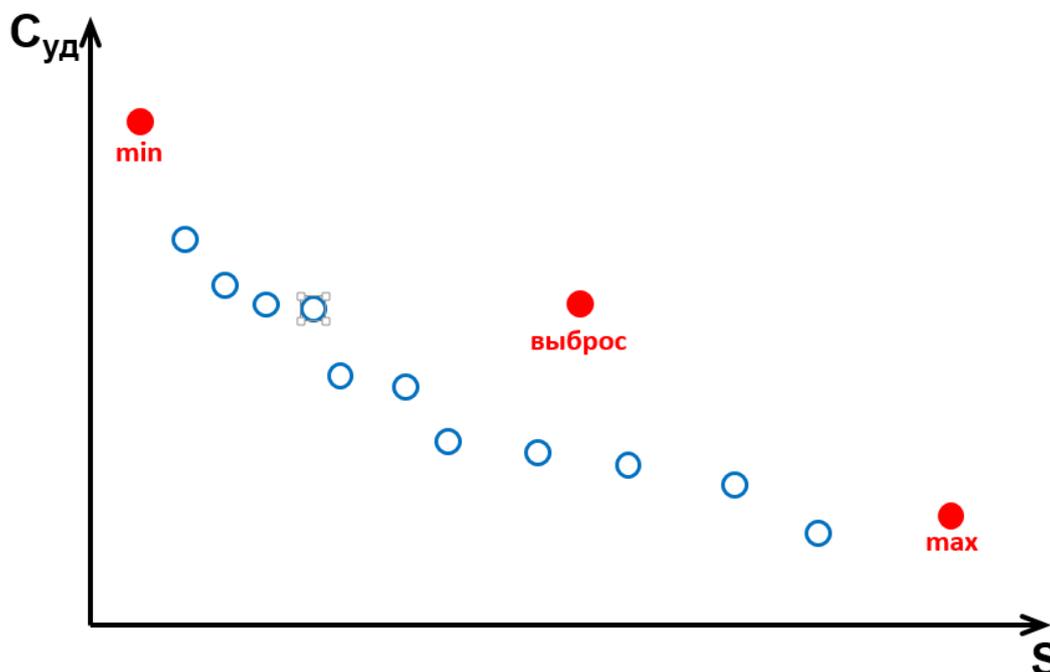


Рис. 12. Отбор аналогов в исходной выборке

Для повышения качества экспертизы данный алгоритм рекомендуется реализовывать применительно к нескольким аналогам.

Отметим, что сам факт использования неустойчивой эконометрической модели не является достаточным признаком наличия в отчете об оценке нарушения требований ЗоОД. Например, подобная модель может являться

объективным следствием неразвитости соответствующего сегмента рынка, отсутствия информации по большому числу объектов-аналогов. Однако в данном случае возникает вопрос о целесообразности использования эконометрической модели вместо реализации метода сравнения продаж.

6. Формирование позиции о погрешности модели

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

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

Как правило, экстраполяция обеспечивает меньшую точность, чем интерполяция (рис. 13). При этом величина погрешности возрастает с удалением прогнозируемой величины от набора известных данных.

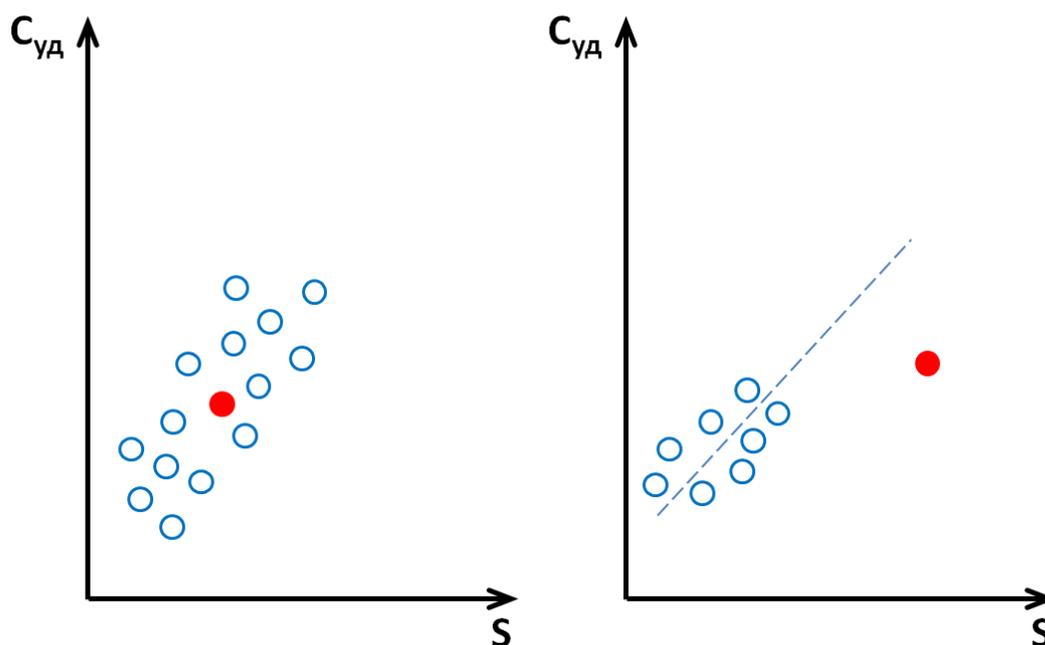


Рис. 13. Интерполяция (слева) и экстраполяция. Прогнозируемая величина выделена

Приведем примеры, показывающие области применения эконометрических моделей.

При некотором упрощении, зависимость удельной цены большинства объектов недвижимости от их общей площади имеет вид логарифмической кривой (рис.14):

- в интервале от S_1 до S_2 зависимость может быть упрощена до линейного вида, поскольку различие между логарифмической кривой и линией незначительно – им можно пренебречь;

- в интервалах от S_0 до S_1 и от S_2 до S_3 различие становится существенным – приводит к искажению величины стоимости. После некоторой площади S_3 использование линейной зависимости приводит к очевидно абсурдным результатам – отрицательной величине стоимости.

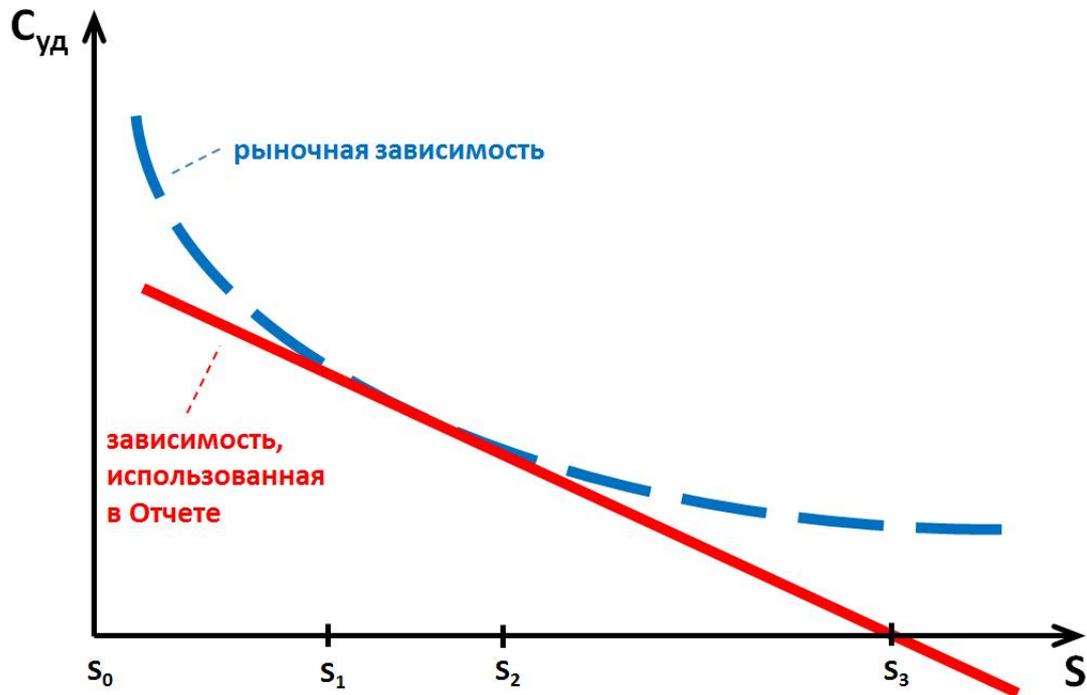


Рис. 14. Интервалы возможного использования зависимостей

Отметим, что искажение стоимости, аналогичное описанному, часто возникает в следующем случае (рис. 15):

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

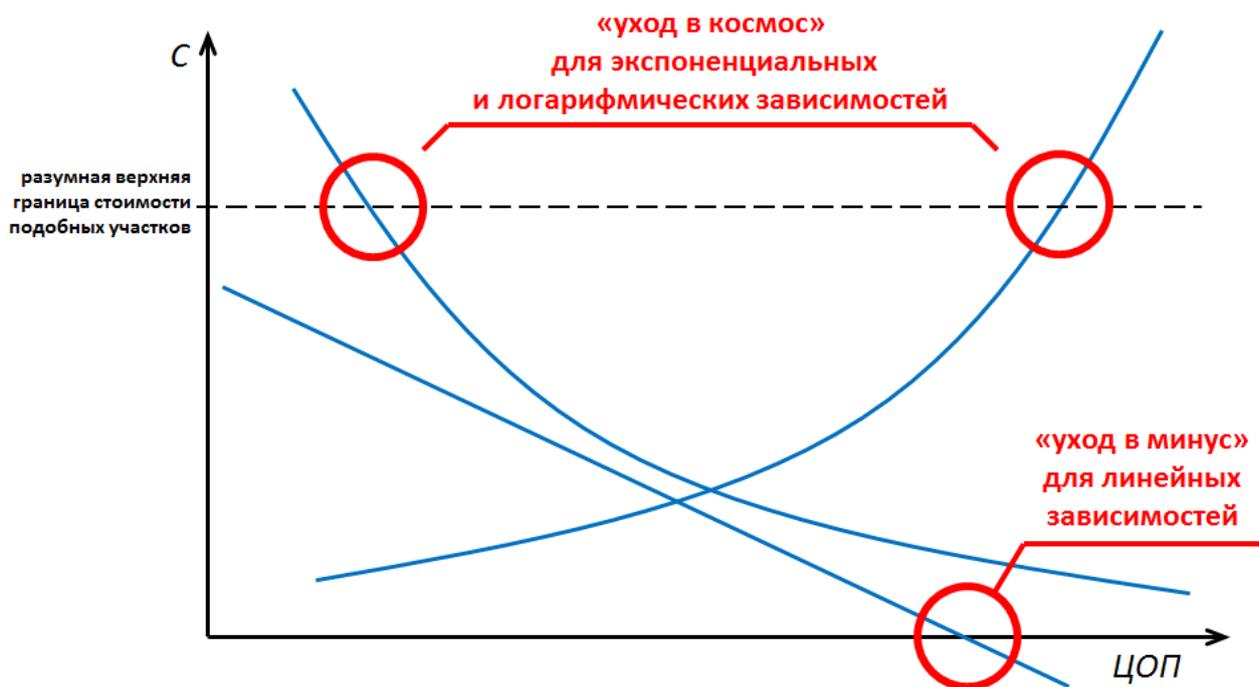


Рис. 15. Ограничения области применения эконометрических моделей

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

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

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

4.7. Проверка расчетов

В соответствии с принципами оценки I (необходимость доказывать наличие нарушений) и IV (запрет на проведение повторной оценки экспертом, см. раздел 4.2) Эксперт не обязан проверять все расчеты в отчете об оценке, однако может выборочно проверить некоторые из них.

В практике экспертизы встречаются ситуации, когда Оценщик корректно определил величину отдельных параметров расчета (ЦОП, корректировки и пр.), однако допустил ошибки при выполнении самого расчета. В табл. 19 перечислены элементы расчета, в которых чаще всего

встречаются ошибки, а также указаны «контрольные параметры», на которые Эксперту следует обращать внимание.

Таблица 19.

Элемент расчета / контрольные соотношения

№ п/п	Раздел отчета	Элемент расчета	Контрольные параметры
1	Сравнительный подход	<p><i>В методе сравнения продаж и его вариациях:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Пересчет удельных показателей в абсолютные и наоборот. 2. Размер и направление существенных по величине корректировок. 3. Разброс цен объектов-аналогов до и после внесения корректировок. 4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов (см. стр. 4 данной таблицы). <p><i>При использовании КРА – см. раздел 4.6.</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Удельная цена предложения объектов-аналогов. 2. Сумма модулей корректировок каждого из аналогов. 3. Удельная стоимость объекта оценки. 4. Соотношение разброса цен объектов-аналогов до и после внесения корректировок.
2	Доходный подход	<p><i>Дополнительно к стр. 1 таблицы.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Расчет цепного индекса изменения («нарастающий итог»). 6. Определение периода дисконтирования для конкретного денежного потока. 7. Расчет дисконтного множителя. 8. Определение текущей стоимости реверсии. 	<ol style="list-style-type: none"> 5. Соотношение ДВД и ПВД. 6. Соотношение ЧОД и ПВД. 7. Соотношение темпов роста ПВД и ЧОД (арендных ставок и операционных расходов). 8. Величина ставки дисконтирования. 9. Величина коэффициента капитализации. 10. Соотношение текущей стоимости денежных потоков прогнозного периода и текущей стоимости реверсии.
3	Затратный подход	<p>Элементы, описанные выше в данной таблице, применительно к соответствующему этапу затратного подхода. Например, если стоимость прав на земельный участок определена методом сравнения продаж – см. п. 1 – 4.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 11. Удельная величина затрат на создание / замещение. 12. Величина накопленного износа и ее соответствие НЭИ объекта оценки. 13. Доля стоимости прав на земельный участок в стоимости ЕОН и ее соответствие НЭИ ЕОН.

№ п/п	Раздел отчета	Элемент расчета	Контрольные параметры
4	Итоговое согласование	9. Сумма весов подходов (1 или 100%?).	14. Соотношение результатов по различным подходам к оценке. 15. При использовании разных весов – как это влияет на стоимость относительно варианта согласования с одинаковыми весами?

5. ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. Структура экспертного заключения

В разделе 2.4 было отмечено, что в ЗоОД федерального уровня не установлены требования к структуре экспертного заключения, В п. 16–20 ФСО №5 приведен лишь перечень информации, которую оно должно содержать. В подобной ситуации уместно воспользоваться положениями законодательства из смежной области права – законом о государственной судебно-экспертной деятельности [1], в котором закреплена структура заключения. Дополнительным аргументом в пользу возможности отнесения положений закона о государственной судебно-экспертной деятельности на экспертное заключение (или аналогичный по смыслу документ) является тот факт, что конечным пользователем экспертных заключений часто становится судья, которому привычно работать с документами, выполненными в знакомой структуре. Аналогичную структуру предлагается использовать и в Методических рекомендациях по экспертизе отчетов об оценке [11] – табл. 20.

Таблица 20.

Рекомендуемая структура экспертного заключения

Раздел	Характеристика содержания
Вводная часть	Идентификация объекта экспертизы, в т.ч.: <ul style="list-style-type: none">• отчет об оценке (номер, дата составления, наименование);• объект оценки;• дата оценки;• Оценщик(и), подписавший отчет об оценке;• итоговая величина стоимости и ее вид;• специальные допущения и ограничения (при наличии). Идентификация экспертизы, в т.ч.: <ul style="list-style-type: none">• экспертного заключения (номер, дата составления);• основания для проведения экспертизы (например, договор, решение суда, обращение уполномоченного органа);• вида экспертизы;• предмета экспертизы – на соответствие требованиям каких нормативных и правовых актов проводилась экспертиза (Закон об оценке, ФСО, в соответствии с которыми проводилась оценка, внутренние документы конкретной СРОО, регламентирующие проведение оценки, и пр.);• нормативных и правовых актов, в соответствии с которыми проводилась экспертиза (ФСО №5, внутренние документы конкретной СРОО, регламентирующие проведение экспертизы отчета об оценке, и пр.);• экспертов, выполнявших экспертизу.
Исследовательская часть	Идентификация выполненного объема экспертных работ. Описание и обоснование выявленных нарушений требований ЗоОД, характеристика их существенности (см. раздел 6.2).

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

Примеры формы экспертных заключений и заключений судебного эксперта приведены в Приложениях 3 – 4.

5.2. Требования к формулировке замечаний

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

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

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

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

Каждая из указанных групп субъектов имеет различный уровень знаний в области оценки и экспертизы отчетов об оценке. Содержание замечания в идеале должно быть понятно всем пользователям экспертного заключения, имеющим базовые знания в области экономики – табл. 21.

Требования к содержанию (формулировке) замечаний в экспертном заключении

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

№ п/п	Требование	Комментарий
	приложены копии соответствующих материалов и распечаток	
9	Замечания не должны включать требования о конкретных методических способах исправления нарушений, выявленных в отчете об оценке	Эксперт не должен навязывать Оценщику свое мнение, поскольку это нарушает фундаментальный принцип оценки – принцип независимости Оценщика

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

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

Обычно для ответа на указанные вопросы в замечание включают следующие логические модули (табл. 22):

описание действий Оценщика → обоснование профессиональной позиции

Эксперта относительно допущенного нарушения → иллюстрация

существенности нарушения → указание на нарушенное требование ЗоОД.

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

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

Таблица 22.

Структура замечания в экспертном заключении

№ п/п	Модуль	Комментарий
1	Описание действий Оценщика	Что конкретно сделал (или не сделал) Оценщик при оценке, написал (или не написал) в отчете об оценке?

№ п/п	Модуль	Комментарий
		<p>Эксперт не имеет права додумывать, догадываться о действиях Оценщика, не имеет права выдавать свое мнение о том, что сделал Оценщик, за действия Оценщика.</p> <p>Данный модуль является отражением следующих основных принципов экспертизы: существенности и достоверности.</p>
2	Обоснование профессиональной позиции Эксперта относительно допущенного нарушения	<p>Обоснование того, почему Эксперт конкретные действия Оценщика считает нарушением требований ЗоОД.</p> <p>Данный модуль является отражением следующих основных принципов экспертизы: обоснованности и проверяемости.</p>
3	Иллюстрация существенности нарушения	<p>Обычно заключается в указании (как в абсолютном, так и в относительном выражении):</p> <ul style="list-style-type: none"> • величины изменения итоговой стоимости объекта оценки после устранения данного замечания; • величины изменения стоимости, определенной в рамках конкретного подхода к оценке, после устранения данного замечания; • численного значения параметра, использованного в расчетах; • отличия численного значения параметра, использованного в расчетах, от его «корректного» значения. <p>Данный модуль, прежде всего, является отражением принципа существенности.</p>
4	Указание на нарушенное требование ЗоОД	<p>Указание на конкретный раздел, статью, пункт, подпункт, требование соответствующего документа.</p> <p>Данный модуль прежде всего является отражением принципа проверяемости.</p>
5	Указание на возможные варианты устранения нарушения	<p>Опциональный модуль для сложных оценочных ситуаций, формулируется исключительно в форме рекомендации.</p>

5.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта

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

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

5.3.1. Прямое указание на нарушенное требование ЗоОД

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

Примеры замечаний:

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

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

5.3.2. Апеллирование к рыночным данным

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

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

5.3.3. Апеллирование к рыночным данным, характеризующимся большей достоверностью

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

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

При анализе достоверности источников информации следует учитывать следующие основные параметры:

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

Пример 1. В качестве обоснования величины операционных расходов в размере 500 руб./кв.м/год в отчете приведена ссылка на данные сайта АН «Люттик» (стр. х). Оценщик ошибочно не анализирует данные указанного источника на предмет достоверности (соответствия рынку) при том, что в открытом доступе представлено значительное число информационных источников, свидетельствующих о существенно большей величине расходов для аналогичных объектов (800-1200 руб./кв.м/год по данным сайтов АН «Ромашка», АН «Колокольчик» и девелоперской компании «Фиалка» – принт-скрины сайтов an-romashka.ru, an-kolokolchik.ru и fialka-dev.ru приведены в приложении). Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3 – отчет об оценке допускает неоднозначное толкование.

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

- объект оценки представляет собой стандартные офисные помещения класса «С» (стр. X);
- по данным ежемесячного информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWay», для объектов сопоставимого класса величина операционных расходов не превышает 4 000 руб./кв.м./год (см. принт-скрин сайта rway.ru в приложении);

- в отчете об оценке не описаны особенности объекта оценки, которые могли бы привести к нестандартной величине его операционных расходов.

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

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

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

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

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

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

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

- Оценщик делает правильный вывод о том, что НЭИ объекта оценки является строительство многофункционального комплекса (стр. Y);

- фактически стоимость объекта оценки определена как сумма стоимости земельного участка, предназначенного под коммерческую застройку, и стоимости существующих улучшений (стр. Z). Подобная схема расчета ошибочна, поскольку использование объекта оценки в соответствии с его НЭИ предполагает снос существующих улучшений.

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

Примеры комплексных замечаний с различным обоснованием позиции Эксперта приведены в Приложении 2 Учебника [22].

5.4. Формулирование замечаний

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

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

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

Эксперты СРОО в значительной мере утратили наработанные навыки формулирования замечаний. Описанная схема методического сопровождения реализуется только тогда, когда оригинал отчета об оценке еще не «вышел в свет». Основная часть отрицательных экспертных заключений приходится на случаи, когда экспертиза инициируется третьими лицами (например, Заказчиком оценки, представителями следственных или судебных органов).

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

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

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

Рассмотрим процесс формулирования замечаний на примерах конкретных оценочных ситуаций.

Пример 1.

Объект оценки:	Земельный участок площадью 20 соток с расположенным на нем небольшим деревянным жилым домом, построенным в 1940-х годах; объект расположен в престижном месте в окружении коттеджей.
В Отчете:	Реализован только затратный подход к оценке; стоимость определена как разница между затратами на замещение дома и величиной его накопленного износа.
Суть нарушения:	Оценщик не учел стоимость прав на земельный участок.

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

Обратим внимание, что в соответствии с требованиями к содержанию замечаний (табл. 22) в его текст должны быть добавлены ссылки на внешние по отношению к экспертному заключению источники информации – табл. 23.

Таблица 23.

Ссылки на внешние по отношению к экспертному заключению источники

Тип источника	Пример ссылок
Отчет об оценке	<ul style="list-style-type: none"> • стр. 4; • стр. 4, 5, 7-10; • табл. 10; • раздел «Анализ рынка» (стр. 20-23); • при обосновании величины [наименование показателя] на стр. 10.
Положения нормативных и правовых документов, в т.ч. в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • ст. 5 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; • п. 4 ФСО №3; • ст. 35 Земельного Кодекса РФ. <p>Для использования сокращенного названия документа необходимо, чтобы ранее по тексту было указано, какому полному наименованию оно соответствует, например: <i>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – Закон об оценке)</i></p>
Источники информации о рынке, аналитические исследования	<ul style="list-style-type: none"> • анализ рынка недвижимости г. Москвы за I полугодие 2011 года компании Colliers International (http://colliers.ru/analytics/form.xml?&analitika_id=1002441&year_id=1000130); • прогноз МЭР о величине инфляции (http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20111006); • сборник КО-Инвест «Общественные здания 2014».

Итоговый вариант формулировки замечания:

Объектом оценки является земельный участок площадью 20 соток с расположенным на нем деревянным домом, который характеризуется значительным износом. Объект оценки расположен в престижном месте, в окружении коттеджей (стр. X). Рыночная стоимость объекта оценки определена только в рамках затратного подхода к оценке как разница между затратами на замещение дома и величиной его накопленного износа (стр. X), что ошибочно, поскольку при такой схеме расчета не учитывается стоимость прав на земельный участок (нарушено требование ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3 – содержание Отчета вводит в заблуждение).

Описанное нарушение привело к существенному искажению определенной в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки, поскольку в соответствии с рыночными данными *стоимость одной сотки* земельного участка в месте расположения объекта оценки составляет более 400.000 руб. (см., например, аналитический обзор АН «Ромашка», www.romashka.ru/analitika), что *в 3 раза превышает* величину определенной в Отчете *стоимости всего объекта оценки* (стр. X). Учитывая тот факт, что площадь земельного участка в составе объекта оценки составляет 20 соток, стоимость объекта оценки занижена в десятки раз.

Пример 2.

Объект оценки:	Офисное помещение общей площадью 150 кв.м, расположенное в г. Москве.
В Отчете:	Реализован только сравнительный подход к оценке; в качестве одного из объектов-аналогов выбрано помещение общей площадью 1 100 кв.м. В удельную цену объектов-аналогов внесены две корректировки – на торг в размере 5% и на различие в площади («на масштаб»). Для указанного объекта-аналога величина понижающей корректировки на различие в площади составила 15%.
Суть нарушения:	Неверное направление (знак) корректировки на масштаб.
Вариант формулировки замечания:	Объектом оценки является офисное помещение общей площадью 150 кв.м. Рыночная стоимость объекта оценки определена только по сравнительному подходу к оценке (метод сравнения продаж – стр. X). В качестве объекта-аналога №3 выбрано помещение общей площадью 1 100 кв.м – стр. X). В <i>удельную</i> цену объектов-аналогов внесено две корректировки: «на торг» (- 5%) и «на масштаб» (от -30% до +5%, стр. X). При прочих равных условиях (для объектов востребованного масштаба) в Москве удельная стоимость помещений большей площади ниже , чем удельная стоимость аналогов меньшей площади (например , см. анализ рынка коммерческой недвижимости за I полугодие 2013 года на интернет-сайтах www.colliers.ru , www.rway.ru). Оценщик ошибочно вносит понижающую корректировку (вместо повышающей) в цену предложения аналога № 3 – нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3, поскольку отчет об оценке вводит в заблуждение. Указанное нарушение привело к искажению скорректированной величины рыночной стоимости аналога №3 на 30%, что привело к существенному занижению

	итоговой величины стоимости объекта оценки (при согласовании аналогу №3 присвоен максимальный весовой коэффициент в размере 0,5).
Пример 3.	
Объект оценки:	офисное помещение класса «В» общей площадью 200 кв.м, расположенное в г. Екатеринбурге.
В Отчете:	в доходном подходе к оценке величина затрат на оплату коммунальных услуг принята на основе данных заказчика в размере 20 000 руб./кв.м/год; описание специфики объекта оценки, приводящей к нестандартной величине затрат, – отсутствует.
Суть нарушения:	Величина затрат на оплату коммунальных услуг существенно превышает рыночный уровень.
Вариант формулировки замечания:	<p>Объектом оценки является офисное помещение класса «В» площадью 200 кв.м, расположенное в г. Екатеринбурге (стр. х). В отчете об оценке отсутствует информация о том, что объект оценки характеризуется какими-либо специфическими конструктивными или инженерными решениями, что позволяет сделать вывод о том, что величина затрат на оплату коммунальных услуг должна находиться на рыночном уровне для объектов подобного класса.</p> <p>В отчете выявлено противоречие, величина затрат на оплату коммунальных услуг Оценщиком принята на основе данных Заказчика в размере 20 000 руб./кв.м. (стр. у), что в разы превышает рыночный уровень, указанный как в разделе «Анализ рынка» (5 000 – 7 000 руб./кв.м/год, стр. z), так и во внешних по отношению к отчету об оценке источниках информации (например, см. аналитические обзоры на сайта site_1.ru, site_2.ru).</p> <p>Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3, поскольку отчет об оценке допускает неоднозначное толкование.</p>

5.5. Практические аспекты формулирования замечаний

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

Для связи между различными элементами замечания применяются следующие стандартные обороты письменной речи, указанные в табл. 24.

Таблица 24.

Стандартные обороты письменной речи в замечаниях

№ п/п	Оборот речи	Пример / комментарий
1	В нарушение требований [...] в отчете отсутствует [...] (не [...])	В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п.п. «ж» п. 8 ФСО №3 в Отчете не указаны реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки.

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

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

5.5.2.1. В отчете об оценке допущено множество однотипных нарушений. Например, отсутствует обоснование множества расчетных параметров, например: величины корректировки на масштаб (площадь объекта) и уровень отделки в сравнительном подходе к оценке, величины ставки арендной платы и операционных расходов в доходном, а также величины физического и функционального устаревания в затратном. Обобщенное замечание может иметь следующий вид:

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

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

- функционального устаревания в затратном подходе к оценке (35%, стр. Z).

5.5.2.2. Объединение первичного и вторичных нарушений. Пример замечания:

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

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

Нарушены требования ст. 11 и п. 5 ФСО №3 – отчет об оценке вводит в заблуждение. Вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую схему расчета стоимости объекта оценки как объекта административного назначения, в т.ч. выбор объектов-аналогов в сравнительном и доходном подходах (стр. M-N, P-Q).

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.6. Акцент внимания на том или ином виде/типе нарушений, а также глубина обоснования может зависеть от целей, для которых проводится

экспертиза. Например, если сделка совершена по стоимости, указанной в отчете об оценке, а экспертиза отчета об оценке производится в рамках судебного разбирательства, то суд будет интересоваться факт наличия ущерба у одной из сторон сделки. Наличие нарушений формальных требований ЗоОД в данном случае не играет никакой роли.

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

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

5.6. Методы контроля деятельности Эксперта

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

В настоящий момент наибольшее распространение получили следующие три основных метода контроля деятельности Эксперта. Обратим внимание, что большая часть описанных методов может использоваться не только для внешнего контроля деятельности Эксперта, но и для его самоконтроля.

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

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

Обратим внимание на слово «соответствовать», использованное при описании метода. Без проведения полноценных расчетов и анализа отсутствующей в отчете об оценке существенной информации Эксперт не всегда может сделать вывод о *точном* влиянии выявленных нарушений на итоговую величину стоимости – возможна только *приблизительная* «оценка».

Вывод о суммарной существенности нарушений особенно сложно сделать при взаимном влиянии нарушений, различном направлении искажений и наличии мультипликативного эффекта.

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

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

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

Пример 2. Рыночный уровень цен на объект оценки лежит у отметки 200 ед. В отчете об оценке итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определена в размере 100 ед., данная величина получена по результатам согласования результатов расчета по подходам к оценке (рис. 16).

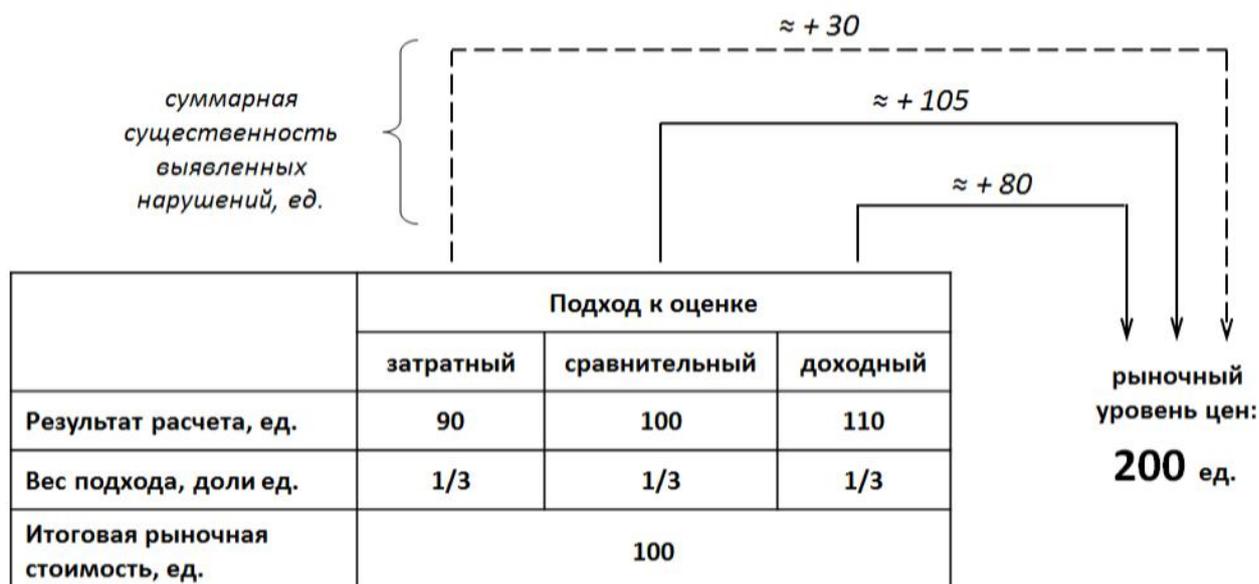


Рис. 16. Соотнесение существенности нарушений и уровня искажения стоимости

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

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

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

2. Использование проверочных таблиц.

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

- фундаментальные требования, например, заложенные в п. 5 ФСО №3, слабо поддаются формализации до уровня «да»/«нет»;
- один и тот же объект оценки может быть оценен с применением различных методов оценки. Попытка формализации всех возможных методов до уровня «да»/«нет» неминуемо приведет к неоправданному увеличению объемов проверочных таблиц.

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

После подготовки проекта экспертного заключения Эксперту целесообразно провести его проверку на предмет соответствия требованиям, предъявляемым к данным документам. Вопросы для контроля должны соответствовать принципам проведения экспертизы, а также быть направлены на исключение основных ошибок Эксперта (разделы 6.1 – 6.2). Например:

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

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

Дополнительно отметим, что одним из простейших способов контроля и повышения качества экспертной деятельности является проведение экспертизы несколькими Экспертами с последующим сопоставлением результатов обеих экспертиз. К недостатку данного подхода следует отнести непропорционально большой рост трудозатрат: при двукратном дублировании помимо двукратного возрастания трудозатрат Экспертов появляется необходимость анализа результатов их работ, а также причин их расхождения (при наличии таковых).

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

5.7. Выводы по результатам экспертизы

При формулировании выводов по результатам экспертизы необходимо помнить основную цель, для которой заказывается отчет об оценке – определение стоимости соответствующего объекта оценки. По этой причине в дополнение к формальным выводам о соответствии / несоответствии отчета об оценке требованиям ЗоОД рекомендуется указывать характер влияния выявленных нарушений на итоговую величину стоимости объекта оценки [11]:

- выявленные нарушения не оказывают никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки;

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

Указание характера влияния выявленных нарушений целесообразно, в том числе и с точки зрения защиты интересов добросовестного Оценщика (раздел 6.3), а также этики экспертизы (раздел 6.5). Например, одно дело, если заказчик оценки или представители следственных органов получают экспертное заключение, в котором указано, что отчет об оценке не соответствует требованиям ЗоОД без какой-либо конкретизации, и совсем другое – если дополнительно отмечено, что выявленные нарушения не оказывают никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки. Во втором случае отсутствуют основания для обвинения Оценщика в нанесении ущерба.

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

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

Пример формулировки вывода по результатам экспертизы на подтверждение стоимости:

*Отчет об оценке № _____ от _____ г. «_____» **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет». Итоговая*

величина _____ [вид] стоимости _____ [объект оценки] в
размере _____ руб. с учетом НДС по состоянию на _____ [дата]
подтверждена.

6. ОШИБКИ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

Экспертное заключение, так же, как и отчет об оценке, может быть оспорено.

Важным параметром экспертного заключения является его «устойчивость». Под *устойчивостью* экспертного заключения, по аналогии с устойчивостью отчета об оценке, понимается способность выдерживать разного рода проверки и критику.

На устойчивость оказывает влияние как достоверность использованных в экспертном заключении данных, так и корректность формулировок (однозначность, лаконичность и пр.). Например, если заключение не позволяет его пользователю получить представление о нарушениях без необходимости прочтения самого отчета об оценке или замечания допускают неоднозначное толкование (см. табл. 22) – это не позволит уполномоченному лицу принять на основе экспертного заключения соответствующее решение в штатные сроки. Потребуется, как минимум, дополнительное изучение отчета об оценке, экспертного заключения и рыночной конъюнктуры.

Несоблюдение при проведении экспертизы описанных выше принципов и требований ЗоОД приводит к появлению в экспертном заключении ошибок и нарушений, которые снижают его устойчивость и способны привести к его успешному оспариванию (отклонению).

6.1. Классификация ошибок

Практика защиты Оценщиков от недобросовестной или неквалифицированной экспертизы, а также анализ международного опыта экспертизы [23] позволили выявить 14 основных типов ошибок Экспертов – табл. 25.

Таблица 25.

Основные типы ошибок Экспертов

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
<i>Неверное понимание требований ЗоОД</i>		
1	Частичная проверка законодательства	Например, проверка только формальных требований ЗоОД.
2	Избыточные требования к отчету об оценке и Оценщику	Предъявление к отчету об оценке требований, выходящих за рамки ЗоОД.
3	Неверная идентификация нарушенного требования	Ошибка корректно выявлена, однако указано не соответствующее ей требование ЗоОД.
<i>Неверное понимание методологии оценки</i>		

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
4	Навязывание альтернативных источников информации	<p>4.1. Использование в экспертизе источников информации, недоступных для Оценщиков (закрытых). Задачей экспертизы является выявление нарушений в отчете об оценке – Эксперт должен указать, что Оценщик сделал неправильно (если нарушения имеются), а не показать, что он умеет делать по-другому/лучше (в т.ч., например, выбирать аналоги). Определение рыночной стоимости (ст. 3 Закона об оценке) подразумевает, что ее величина определяется информацией, доступной в открытых источниках информации. Обоснование нарушения не может опираться на инсайдерскую или другую информацию, которая не могла быть доступна Оценщику, добросовестно выполняющему свою работу.</p> <p>4.2. Использование источников информации с сопоставимой по сравнению с использованными в отчете или худшей достоверностью. Аргументы Эксперта должны быть сильнее аргументов Оценщика, изложенных в отчете об оценке. В противном случае будет иметь место «пререкание» двух сторон, а дискуссия выйдет из профессиональной плоскости.</p>
5	Навязывание альтернативной методологии	<p>Фундаментальным принципом оценки является независимость Оценщика – он сам вправе выбирать тот или иной подход или метод расчета при соответствующем обосновании (ст. 14 Закона об оценке).</p> <p>Эксперт не в праве навязывать Оценщику методологию или свое мнение по дискуссионным вопросам (вопросам, по которым в профессиональном оценочном сообществе отсутствует консолидированное мнение или значительно преобладающее мнение; например, к таким вопросам в определенных ситуациях относятся: методика обоснования величины внешнего износа, период дисконтирования реверсии [16]).</p> <p>Отметим, что принцип независимости Оценщика не должен останавливать Эксперта обоснованно высказывать замечания о том, что использованная в отчете об оценке методология не учитывает специфики конкретной оценочной ситуации.</p>
<i>Неверное понимание рыночной конъюнктуры, специфики объекта оценки и его стоимости</i>		
6	Замечание, которое невозможно корректно исправить по объективным рыночным причинам, не зависящим ни от Оценщика, ни от Эксперта	Конъюнктура рынка и имеющаяся в открытом доступе информация не позволяют исправить нарушение, например, в связи с отсутствием необходимых для расчетов данных.
7	Указание не всех существенных замечаний	7.1. В отчете присутствует существенное нарушение требований ЗоОД, однако Эксперт его не выявил.

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
		7.2. В отчете присутствует несколько существенных нарушений требований ЗоОД, однако Эксперт указал не все из них.
<i>Неверная формулировка замечания</i>		
8	Непонятное замечание	Формулировка замечания не позволяет понять его смысл.
9	Замечание, допускающее неоднозначное толкование	Формулировка замечания допускает неоднозначное толкование его смысла, что способно привести к различным по логике вариантам его исправления.
10	Отсутствие обоснования профессиональной позиции Эксперта	В соответствии с принципом экспертизы №1 (презумпция невиновности Оценщика), наличие нарушения в отчете должно быть доказано – позиция Эксперта должна быть обоснована.
11	Перегрузка заключения избыточной информацией	Аналогично нарушению Оценщиком требований принципа достаточности.
12	Замечания, вводящие в заблуждение пользователя экспертного заключения	12.1. Искажение существенности замечаний – идентификация ошибки, которая вообще не оказывает влияния на итоговую стоимость объекта оценки (или оказывает несущественное влияние) в качестве существенной, или наоборот. 12.2. Указание на нарушение, которое по факту в отчете отсутствует.
13	Непроверяемое замечание	Формулировка замечания не позволяет проверить его корректность. Например, невозможно соотнести данное замечание с конкретным фрагментом отчета об оценке или положением ЗоОД.
14	Отсутствие указаний на нарушение требований ЗоОД	Не указано, какое именно требование ЗоОД нарушено.

Из п. 6 табл. 24 вытекает важное следствие – Эксперт не должен писать замечание, если не знает, как можно устранить соответствующее нарушение. Поясним данный тезис:

- во-первых, Эксперт должен быть достаточно квалифицированным, чтобы решить любую оценочную задачу – при необходимости проконсультировать Оценщика о возможном способе устранения выявленного нарушения;
- во-вторых, если Эксперт выявил нарушение, но не знает, как оно может быть устранено, то это может быть следствием следующего:
 - Эксперт не понимает специфику конкретной оценочной ситуации, а значит – замечание ошибочно;
 - уровень профессионализма Эксперта недостаточен для проведения экспертизы конкретного отчета об оценке.

В любом случае, подобная ситуация является поводом проанализировать отчет об оценке и рыночную конъюнктуру еще раз, а также обсудить проблему с коллегами.

В реальной практике достаточно часто встречаются ошибки в экспертных заключениях, которые одновременно могут быть отнесены к различным типам – см. раздел 6.2.

Обратим внимание на следующую закономерность:

*больше объем формулировки текста замечания →
→ выше вероятность оспаривания всего заключения.*

Сам факт наличия объемной формулировки замечания не является нарушением, если она не перегружает заключение избыточной информацией (п. 11 табл. 25). При этом практика показывает, что с увеличением объема обоснования позиции Эксперта возрастет вероятность того, что заключение или его отдельный фрагмент будут допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

6.2. Примеры и анализ ошибок

Источником всех приведенных в настоящем курсе лекций примеров некорректных замечаний являются реальные экспертные заключения, заключения судебных экспертов или претензии потребителей оценочных услуг. Отметим, что в табл. 26 приведены ссылки на предыдущие версии ФСО №1-3, действовавшие на момент составления соответствующего заключения.

Таблица 26.

Примеры реальных замечаний

№ п/п	Замечание	Комментарий
1	Отчет не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, поскольку в нем допущено значительное число грамматических, синтаксических, фонетических и арифметических ошибок	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • некорректное (ошибочное) замечание; • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение требований ЗоОД; • отсутствие обоснования позиции. <p>ЗоОД не регламентирует допустимое количество грамматических и синтаксических ошибок.</p> <p>Абстрактное указание на наличие арифметических ошибок является бездоказательным без приведения конкретных примеров, вводящих пользователей отчета об оценке в заблуждение, с ссылками на соответствующие страницы отчета об оценке.</p>

№ п/п	Замечание	Комментарий
2	В Отчете приведено недостаточное обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке, что ошибочно	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение требования ЗоОД; • отсутствие обоснования позиции. <p>В ЗоОД не установлены требования о том, как именно должен быть обоснован отказ, замечание носит субъективный характер (один специалист считает, что обоснование достаточно, а другой – что нет).</p> <p>Из формулировки замечания не ясно, чего именно недостает в приведенном отказе – замечание невозможно исправить.</p>
3	Выбранные в качестве объектов-аналогов офисные помещения не могут быть признаны таковыми	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • замечание допускает неоднозначное толкование; • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение требования ЗоОД; • отсутствие обоснования позиции. <p>Формулировка нарушения допускает двойное толкование его сути:</p> <ul style="list-style-type: none"> • то ли объекты не могут рассматриваться в качестве аналогов для объекта оценки; • то ли объекты-аналоги не могут рассматриваться в качестве офисных помещений.
4	При проведении расчетов по определению рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом оценщиком применен метод (корреляционно-регрессионного анализа), не предусмотренный методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р). Применение указанного метода не позволяет пользователю отчета, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком действий для установления стоимости объекта оценки, что нарушает положения	<p>Тип ошибки: некорректное (ошибочное) замечание.</p> <p>Корреляционно-регрессионный анализ не является самостоятельным методом расчета стоимости, а является методом обоснования величины корректировок (внесения корректировок).</p> <p>Корреляционно-регрессионный анализ не относится к специальным познаниям в области оценочной деятельности, а является распространенным инструментом математической статистики, который изучают в большинстве высших учебных заведений.</p> <p>Распоряжение Минимущества, на которое ссылаются в замечании, носит форму рекомендации и не является обязательным к применению.</p>

№ п/п	Замечание	Комментарий
	Федеральных стандартов оценки ФСО №3	
5	<p>В нарушение п.8 ФСО №3 при определении стоимости прав на земельный участок оценщик не обосновал отказ от использования затратного подхода и доходного подхода</p> <p>[Объектом оценки является единый объект недвижимости – здание на земельном участке]</p>	<p>Тип ошибки: некорректное (ошибочное) замечание.</p> <p>Земельный участок не является самостоятельным объектом оценки, выступает в качестве одного из элементов объекта оценки. Пункт 8 ФСО №3 не устанавливает обязательность обоснования отказа от использования подхода к оценке отдельных элементов объекта оценки. В полном соответствии с требованиями законодательства обоснование отказа от применения одного из подходов к оценке объекта оценки приведено на стр. X.</p>
6	<p>В расчетах сравнительного подхода к оценке использовано всего пять объектов-аналогов, что ошибочно, поскольку малое число объектов-аналогов снижает точность расчетов.</p>	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • некорректное (ошибочное) замечание; • предъявление к отчету избыточных требований; • отсутствие указаний на нарушение требования ЗоОД. <p>Законодательство об оценочной деятельности не устанавливает требования к минимально допустимому числу объектов-аналогов.</p>
7	<p>При применении метода прямой капитализации осуществляется капитализация чистого операционного дохода. При определении чистого операционного дохода учитываются все денежные потоки, включая как доходы, так и расходы. Затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) также относятся к расходам, поэтому неясно, почему оценщик проводит оценку рыночной стоимости объекта оценки без учета затрат на капитальный ремонт, а затем из полученной величины рыночной стоимости вычитает эти затраты. Тем самым нарушается основная логика таких расчетов и принципов доходного подхода в оценке недвижимости (табл. 5-35 отчета). Если бы оценщик <i>верно</i> определял чистый операционный доход, то эта величина вследствие необходимости осуществления затрат на капитальный</p>	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • некорректное (ошибочное) замечание; • замечание допускает неоднозначное толкование; • отсутствие указаний на нарушение законодательства. <p>Можно предположить: Эксперт имел в виду, что метод дисконтирования денежных потоков в данной ситуации более применим, чем метод прямой капитализации, который использован в отчете. Но важно то, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Эксперт ошибочно указывает на необходимость учета расходов на капитальный ремонт в составе расходов, уменьшающих капитализируемые доходы (грубая ошибка «Эксперта»); • выделенные курсивом слова могут быть истолкованы Оценщиком так, что при исправлении отчета он ошибочно вычитет из чистого операционного дохода затраты на капитальный ремонт и получит неверную (отрицательную) величину стоимости объекта оценки.

№ п/п	Замечание	Комментарий
	ремонт в первом году привела бы к <i>отрицательной</i> величине стоимости	

Для защиты отчета об оценке и репутации Оценщика от недобросовестной или некачественной проверки (экспертизы) отчетов об оценке используется инструмент АнтиЭкспертизы – см. раздел 10.4 Учебника [22].

6.3. О стереотипах (к вопросу о сговоре и ущербе)

Данный параграф предназначен в первую очередь для тех Экспертов, кто выполняет экспертизу (проверку) отчетов об оценке по заказу следственных и судебных органов, а также для самих представителей следственных и судебных органов. Речь пойдет про такие понятия как «мошенничество», «сговор» и «ущерб», а также про их применимость к деятельности Оценщика и Эксперта.

В последнее время чиновники высокого уровня многократно выступали с инициативой ужесточения ответственности Оценщиков. Мы не ставим под сомнение необходимость повышения качества оценочных услуг, однако обратим внимание, что все чаще Оценщики становятся жертвами «охоты на ведьм». Например, в оценочном сообществе широкий резонанс получил случай с Ольгой Морозовой (Астрахань), которую по статье 159 УК РФ «мошенничество» приговорили к лишению свободы сроком на три года условно. Суд пришел к выводу, что она занизила стоимость приобретаемого муниципального имущества на 29 тысяч рублей, что составляло порядка 5% от итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке. При этом: и судебный эксперт, и независимые эксперты на суде высказывали позицию, что для подобных объектов оценки погрешность расчета стоимости составляет 15-25%. Кроме того, объект оценки был продан на открытом аукционе, к проведению которого у следствия и суда претензий не было.

В средствах массовой информации часто публикуются данные о ходе расследования громких дел о мошенничестве с имуществом. В этих материалах все чаще пресс-службы указывают информацию о величине ущерба в виде конкретных значительных сумм – десятков и сотен миллионов, а иногда и миллиардов рублей. Информация подается таким образом, словно ущерб уже доказан, а вина Оценщика очевидна и не должна вызывать никаких сомнений – ведь на лицо предварительный сговор Оценщика с одной из сторон сделки!

Приведем конкретный пример. В феврале 2013 года Президент Республики Татарстан Рустам Минниханов публично обвинил Оценщиков в сговоре с предпринимателями только на основании того, что рыночная стоимость по результатам индивидуальной оценки для целей оспаривания оказалась в разы ниже результатов кадастровой оценки. Например, было заявлено: «Мы не можем на это сквозь пальцы смотреть, когда конвейер жуликов работает... Идет серьезная мошенническая акция». В то же время даже поверхностный анализ с использованием открытой информации, размещенной на сайтах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, показал, что кадастровая стоимость, например, земель населенных пунктов под производственными объектами является многократно завышенной [29]. Таким образом, вместо проблемы «государство недополучило налоги» имеет место проблема «предприятия переплатили налоги».

Наиболее опасные стереотипы сложились у следственных и судебных органов применительно к «мошенничеству» в сфере оценочной деятельности.

I. Мошенничество с участием Оценщика подразумевает совокупность следующих составляющих: наличие группы лиц, действующих по предварительному сговору, а также наличие ущерба. Следовательно, под мошенничеством следует понимать такую ситуацию, когда в отчете об оценке обоснована заранее известная цена сделки, величина которой согласована между Оценщиком и Заказчиком *и лежит за пределами диапазона рыночных цен. Данная ситуация обязательно сопровождается наличием ущерба, нанесенного одной из сторон* (рис. 17).

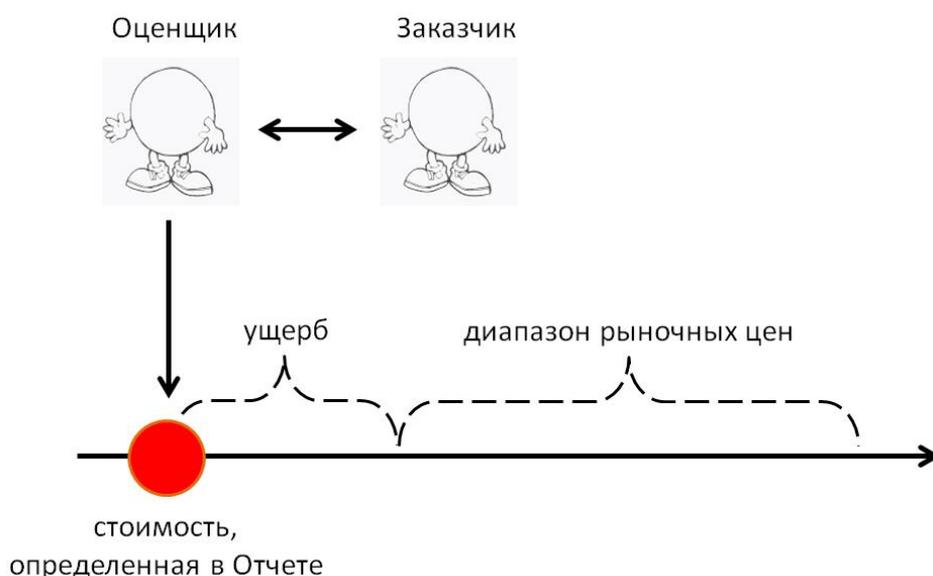


Рис. 17. Мошенничество в оценочной деятельности

II. Что же такое сговор применительно к оценочной деятельности? В настоящее время у правоохранительных органов сформировался следующий *стереотип* в отношении данного понятия [21]: сговор – это ситуация, когда на основе документов, предоставленных Заказчиком, в отчете об оценке обоснована величина стоимости актива, обсуждавшаяся между Оценщиком и Заказчиком (одной из сторон сделки) – рис. 18.



Рис. 18. Сговор в оценочной деятельности (в понимании следственных органов)

Для следственных органов факт любого общения Оценщика с Заказчиком работ по оценке в процессе оценки является своеобразным раздражителем – признаком сговора. Подобная позиция в корне неверна и наносит значительный репутационный ущерб профессиональному оценочному сообществу, а также реальный ущерб экономике в целом. Приведем пример ошибочности подобной позиции.

В начале 2000-х годов в Омской области состоялся примечательный судебный процесс. Стороны оспаривали стоимость пакета акций, предъявляя в качестве обоснования своей позиции два отчета об оценке, выполненные различными Оценщиками. Суд отклонил один из отчетов, поскольку выполненные в нем расчеты, в т.ч. основывались на документах, переданных руководством предприятия, чьи акции подлежали оценке. В качестве аргумента своего решения судья указал, что общение с руководством предприятия и получение от него документов является нарушением фундаментального принципа оценки – принципа независимости. Суд принял во внимание отчет об оценке, расчет стоимости в котором был основан исключительно на публичной информации. Исходя из такой позиции, получается, что общение Оценщика с Заказчиком недопустимо, а должны использоваться только данные из открытых источников информации?

На самом деле все с точностью до наоборот. Для получения объективного результата Оценщик обязан произвести идентификацию объекта оценки, понять и проанализировать все существенные ценообразующие параметры, влияющие на его полезность. Естественно, анализировать нужно параметры, влияющие как в сторону повышения, так и в сторону снижения стоимости актива. Как сказал один из наших коллег, С.Ю.

Дмитриев: «Прежде, чем складывать цифры в кучки, необходимо понять, какие цифры и в какие кучки складывать». Очевидно, что особенности актива лучше всего знает именно его собственник/менеджмент. В качестве примера приведем типичную ситуацию с оценкой пакета акций промышленного предприятия. Подобная работа в среднем выполняется в течение нескольких месяцев, за которые Оценщику необходимо не только собрать документы, проанализировать исходную информацию по оцениваемому предприятию, отрасли, но и выполнить необходимые расчеты, а также составить отчет об оценке. Естественно, менеджмент предприятия может и должен оказать содействие Оценщику по сбору необходимой исходной информации, а задача Оценщика – сопоставить данную информацию с рыночными данными.

За прошедшее время судебная система стала лучше разбираться в тонкостях оценочной деятельности, и решения, аналогичные принятым в Омске, больше не фиксировались. *Диалог «Оценщик ↔ Заказчик» является не только допустимой, но и абсолютно обязательной составляющей процесса оценки.* Более того, если при наличии соответствующей возможности Оценщик выполнил оценку без тесного взаимодействия с Заказчиком по сбору исходной информации и материалов, то можно говорить о низком качестве отчета об оценке.

Оценщик анализирует представленные Заказчиком документы, выслушивает его аргументы и мнение о полезности, а также зачастую и о предполагаемом диапазоне стоимости оцениваемого актива. Мнение Заказчика о стоимости объекта оценки Оценщик, как и любую информацию из других информационных источников, может принять к сведению. Сам факт передачи такой информации не может рассматриваться в качестве сговора. Если позиция Заказчика о возможной величине стоимости объекта оценки основывается на его знании рыночной конъюнктуры и специфики объекта оценки, то мнение Оценщика, базирующееся на проведенных расчетах, может с ним совпасть.

Приведем пример. Комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) собирается продать офисные помещения, принадлежащие муниципальному образованию. В соответствии с положениями ст. 8 Закона об оценочной деятельности, в данном случае независимая оценка стоимости актива является обязательной. КУМИ выполнил предварительный анализ инвестиционной привлекательности помещений и на основании данных из открытых источников (например, бюллетеня «RWay» или журнала «Недвижимость и цены») сделал предположение о диапазоне его стоимости. Оценщик проанализировал ценообразующие параметры объекта оценки, выполнил необходимые расчеты

и пришел к выводу о том, что стоимость актива действительно лежит в диапазоне, определенном ранее Заказчиком. Ни о каком сговоре в данном случае говорить нельзя; более того, имеет место контроль качества работы Оценщика со стороны Заказчика.

Рассмотрим несколько ситуаций:

- Ситуация 1. После исправления нарушений стоимость не изменилась или изменилась незначительно (осталась в границах рыночного диапазона цен) – ущерба нет, ответственности нет.
- Ситуация 2. Оценщик непреднамеренно определил величину стоимости, выходящую за пределы рыночного диапазона цен (например, по причине своей низкой квалификации или из-за случайного сбоя специального программного обеспечения) – ущерб есть, Оценщик должен нести материальную и/или дисциплинарную ответственность, но никак не уголовную, поскольку «злой умысел» отсутствует.
- Ситуация 3. Оценщик преднамеренно по договоренности с Заказчиком обосновал в отчете об оценке «нужную» стоимость, выходящую за границы рыночного диапазона – есть ущерб, Оценщик может понести уголовную ответственность.

Дадим необходимые пояснения относительно уровней ответственности:

- уголовная – действия Оценщика попадают под действие ст. 159 УК РФ «мошенничество» (предусматривает наказание вплоть до лишения свободы сроком до 10 лет) и ряд других статей. Отсутствует необходимость дополнения УК РФ новой статьей.
- материальная – возмещение ущерба за счет:
 - страховки Оценщика и оценочной компании;
 - личного имущества Оценщика (в соответствии с Законом об оценке Оценщик несет личную имущественную ответственность);
 - средств компенсационного фонда СРОО.
- дисциплинарная – включает различные виды дисциплинарного воздействия СРОО на Оценщика, в т.ч.: предупреждение, штраф или исключение из СРОО с запретом заниматься оценочной деятельностью в течение трех лет (например, за множественные факты неквалифицированной оценки).

III. Следственные органы в качестве обоснования наличия ущерба и его величины используют альтернативный отчет об оценке, в котором определена иная величина стоимости – рис. 19.

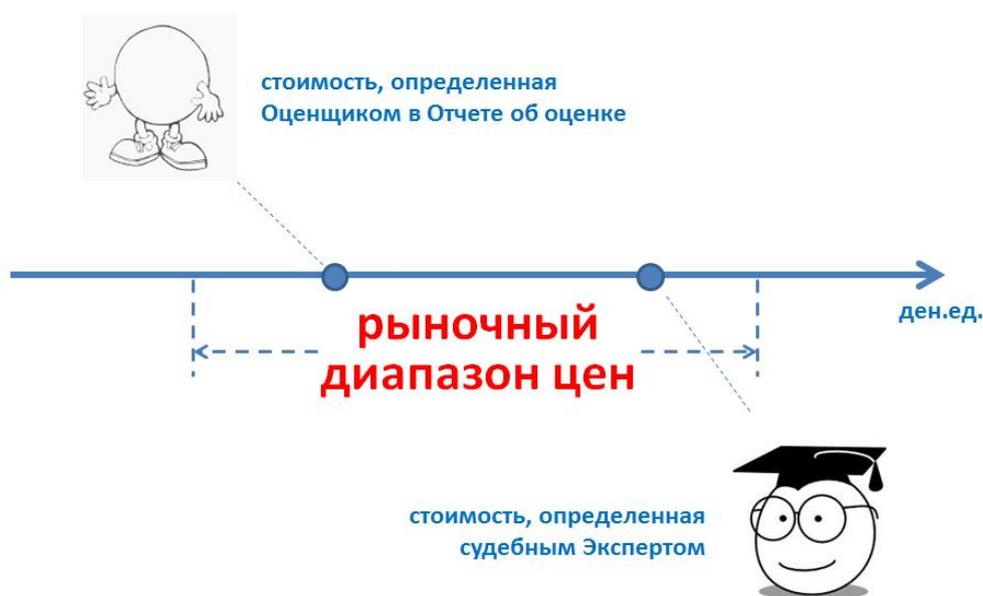


Рис. 19. Разница в результатах оценки не всегда означает наличие ущерба

Законом об оценке установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Следовательно, для каждого объекта оценки существует некоторый диапазон стоимости, по которой может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. При этом сделка может быть совершена не только по наиболее вероятной величине стоимости, но и по другим значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен. Границы указанного диапазона зависят как от специфики конкретного объекта оценки, так и от рыночной конъюнктуры – этому вопросу посвящены работы Л.А. Лейфера [24] и других авторов [19].

Таким образом, наличие у следственных органов альтернативного отчета об оценке (или заключения судебного Эксперта), итоговая величина рыночной стоимости в котором отличается от итоговой величины рыночной стоимости, определенной в анализируемом отчете об оценке, не является не только достаточным признаком совершенного преступления, но и признаком наличия ущерба:

- в Определении Высшего Арбитражного Суда РФ от 04.07.2013 г. №ВАС-8375/13 прямо указано на возможность сосуществования двух достоверных отчетов с разными результатами;
- в решении Верховного Суда РФ от 22.12.2015 г. по делу №А09-6803/2014 отмечено: что «... само по себе наличие иного результата оценки не предопределяет недостоверность ранее определенной рыночной стоимости, под которой согласно статье 3 Закона об оценочной деятельности понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть

отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Признаваемый Законом об оценочной деятельности вероятностный характер определения рыночной стоимости предполагает возможность получения неодинакового результата оценки при ее проведении несколькими оценщиками, в том числе, в рамках судебной экспертизы, по причинам, которые не связаны с ненадлежащим обеспечением достоверности оценки. В связи с этим Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО No 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 No 297, в настоящее время прямо закрепляет возможность приведения оценщиком своего профессионального суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определенная им рыночная стоимость».

Про ущерб уместно говорить в ситуации, показанной на рис. 20.

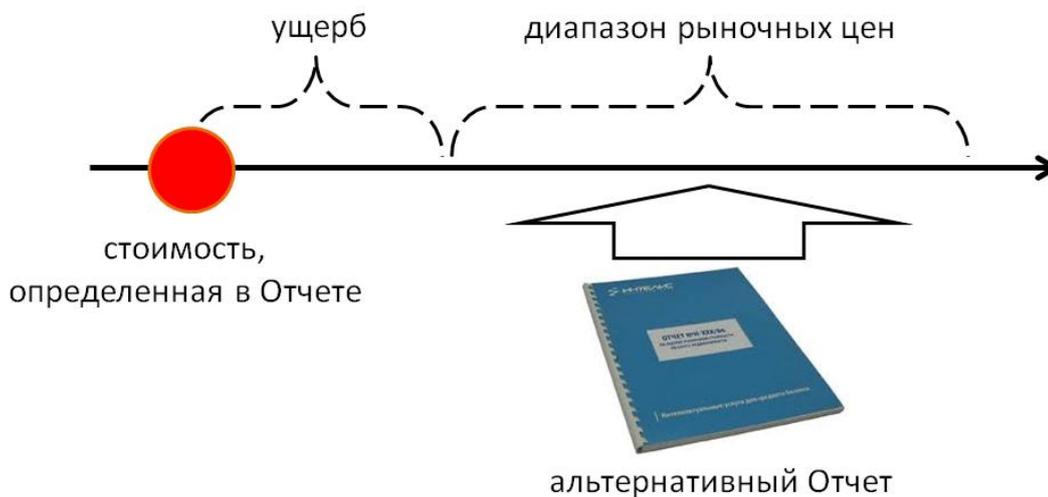


Рис. 20. Способ доказательства наличия ущерба (ситуация 2)

Сама по себе ситуация, показанная на рис. 20, не является подтверждением противоправных действий Оценщика, поскольку искажение стоимости может быть обусловлено, например, непреднамеренной ошибкой Оценщика.

Обратим внимание на ситуацию, когда два «независимых» друг от друга Оценщика получают одинаковую величину стоимости (без сильного округления). Именно в этом случае можно говорить о сговоре, поскольку различие в используемых рыночных данных (например, аналогах), методиках

и сам вероятностный характер рыночной стоимости в целом делает невозможным такое случайное совпадение.

Вышесказанное можно представить в наглядном виде – табл. 27.

Таблица 27.

Искажение стоимости и варианты ответственности Оценщика

Элемент оценочной ситуации	Характеристика оценочной ситуации		
	№1	№2	№3
Результат оценки находится внутри рыночного диапазона цен	да	нет	нет
Оценщик знал о том, что результат оценки выходит за пределы рыночного диапазона цен	X	нет	да
<i>Результаты</i>			
Наличие ущерба от действий Оценщика	нет	да	да
Наличие в действиях Оценщика «злого умысла»	нет	нет	да
Ответственность (последствия для Оценщика)	отсутствует	материальная дисциплинарная	уголовная материальная дисциплинарная

Основные выводы по разделу – при экспертизе отчетов об оценке нужно помнить, что:

- 1) факт общения Оценщика с Заказчиком, в т.ч. по поводу стоимости объекта оценки, не может квалифицироваться как сговор;
- 2) ситуация, когда Заказчик высказал свое субъективное мнение о стоимости актива, а Оценщик на основании рыночных данных, исходной информации о ценообразующих параметрах объекта оценки, а также проведенных расчетов подтвердил данное мнение, не может квалифицироваться как сговор;
- 3) отличие в результатах оценки из различных отчетов об оценке не является достаточным условием наличия ущерба, поскольку результаты оценки могут лежать внутри рыночного диапазона цен.

6.4. Вопросы этики при экспертизе отчетов об оценке

Как было отмечено в предисловии, автор курса лекций рассматривают экспертизу отчетов об оценке в качестве основного инструмента повышения качества оценочных услуг и защиты Оценщиков от противоправных или недобросовестных действий любых организаций и должностных лиц. Любой

инструмент может быть использован как во благо, так и во вред. Например, топор может применяться и для строительства храма, и для разбоя. Отсутствие единых правил проведения экспертизы отчетов об оценке, понятных Оценщикам, Экспертам, Заказчикам и другим пользователям отчета об оценке (см. главу 2), позволяет различным «проверяльщикам» использовать экспертизу для недобросовестной конкуренции и передела рынка.

Подавляющее число членов Экспертных советов СРОО являются практикующими Оценщиками, и некоторые из них не могут устоять от соблазна обеспечить себе конкурентное преимущество, используя ресурс экспертизы:

- выдаются отрицательные экспертные заключения по результатам предвзятой экспертизы отчетов об оценке, выполненных конкурентами;
- выдаются положительные экспертные заключения по результатам недобросовестной экспертизы отчетов об оценке, выполненных «союзниками», в ходе которой закрываются глаза даже на существенные нарушения;
- заказчикам услуг предлагается собственная комплексная услуга «отчет + положительное заключение СРОО», которая нарушает требование независимости Эксперта.

Аналогичные недобросовестные действия встречаются и со стороны государственных служащих, а также сотрудников корпоративных заказчиков, уполномоченных проводить проверку отчетов об оценке. Обратим внимание, что подобные злоупотребления не являются отличительной особенностью только российского профессионального оценочного сообщества – проблема распространена и в других странах. Например, в материалах ежегодной международной конференции в 2004 году прямо отмечалось, что многие Эксперты злоупотребляют своей властью [23].

Полностью исключить недобросовестное использование инструмента экспертизы невозможно. Можно ужесточать ответственность членов Экспертных советов СРОО и самих СРОО, но в конечном итоге всегда может быть найдена лазейка, и любой Эксперт, любой Оценщик, любой Человек поступает в соответствии со своими моральными принципами.

Не меньшей проблемой является низкая квалификация отдельных Экспертов: когда «эксперт» не понимает специфику рыночной конъюнктуры и объекта оценки, снова и снова пишет «замечания» на качественный отчет своего более профессионального коллеги.

Эксперту следует помнить, что скрыть что-либо от профессионального оценочного сообщества практически невозможно – любая поблажка, злоупотребление или непрофессионализм обязательно станут известными, а позиции Эксперт-Оценщик часто меняются местами.

В настоящее время оценочная отрасль находится в состоянии затянувшегося кризиса [32]. Использование экспертизы в качестве инструмента недобросовестной конкуренции является одной из основных проблем отрасли, которая, в конечном итоге, приводит к формированию негативного имиджа оценочного сообщества в глазах Общества и Государства, а также к апатии самого оценочного сообщества. Существует реальная опасность, что еще одна недобросовестная или неквалифицированная экспертиза может привести к «эффекту бабочки» – полному разрушению отрасли.

Таблица 28.

Основные положения Кодекса этики Эксперта

№ п/п	Положение	Комментарий
1	Мерой всего является Рынок	Рыночная конъюнктура – ценовые показатели, сложившиеся правила делового оборота, ожидания участников рынка – является эталоном, с которым сопоставляется профессиональное мнение Оценщика и Эксперта.
2	Оценщик прав, если не доказано обратное	Презумпция невиновности Оценщика – см. раздел 4.2.
3	Откажись от проведения экспертизы, если у тебя недостаточно квалификации и опыта	См. комментарий перед табл. 28.
4	Не пиши замечание, если не знаешь, как можно исправить соответствующее нарушение	См. комментарий после табл. 25.
5	Используй инструмент экспертизы только для повышения качества оценочных услуг и защиты Оценщика	См. комментарий перед табл. 28.
6	Не разглашай конфиденциальную информацию, полученную в ходе проведения экспертизы	При проведении экспертизы в распоряжении Эксперта оказывается конфиденциальная информация, неправомерное использование которой может нанести ущерб, как Оценщику, так и Заказчику экспертизы/оценки. Конфиденциальная информация подлежит раскрытию только в случаях, предусмотренных требованиями законодательства Российской Федерации или договора на экспертизу.

№ п/п	Положение	Комментарий
7	Уважительно относись к Оценщику	Пиши замечания на нарушения, содержащиеся в отчете об оценке (при наличии таковых), не переходи «на личности».

Заключительные положения

В Курсе лекций рассмотрены общие вопросы экспертизы отчетов об оценке на примере наиболее распространенного вида объектов оценки – недвижимости. Специфика экспертизы отчетов об оценке других видов объектов оценки рассматривается в рамках остальных учебных дисциплин профессионального цикла магистерской программы, описана в главах 7 – 9 Учебника [22].

Знакомство с теоретическим Курсом лекций в обязательном порядке должно быть дополнено практическими модулями, например, в форме:

- стажировки в Экспертном совете НП «СРОО «Экспертный совет», которая проводится с февраля 2014 года;
- деловых игр и семинаров-практикумов по вопросам экспертизы и АнтиЭкспертизы отчетов об оценке.

Для самостоятельного развития практических навыков экспертизы (проверки) отчетов об оценке рекомендуется воспользоваться материалами общероссийского конкурса «Открытые отчеты». Конкурс проводится с 2012 года НП «СРОО «Экспертный совет» совместно с профессиональной сетью «Оценщики и эксперты» [31]. На первом и втором этапах конкурсные работы оцениваются самими участниками профессиональной сети, а на третьем – передаются на проверку в Экспертный совет НП «СРОО «Экспертный совет». Конкурсные отчеты об оценке и результаты проверки на третьем этапе (замечания и рекомендации) размещаются в открытом доступе. Читатели могут самостоятельно провести проверку указанных отчетов и сравнить свои замечания с теми, что были сделаны в рамках конкурса. Это позволит проверить как полноту выявленных нарушений, так и корректность формулировок соответствующих замечаний.

В настоящее время идет работа над курсом лекций по учебной дисциплине «Экспертизе отчетов об оценке машин и оборудования». Предложения по его наполнению можно присылать на почту imo@srosovet.ru (что есть специфического при экспертизе отчетов об оценке машин и оборудования относительно отчетов об оценке объектов недвижимости?).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовая база

1. Федеральный Закон от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, утратил силу в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации».
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255, утратил силу в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации».
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254, утратил силу в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации».
9. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержден Приказом Минэкономразвития от 04.07.2011 г. №328.

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
11. Положение о порядке проведения экспертизы отчетов об оценке, утверждено Советом НП «СРОО «Экспертный совет», протокол № 30/2015 от 02.06.2015 г. (электронная версия – <http://srosovet.ru/partnership/diclosure/>).
12. Приказ Федерального агентства по управлению федеральным имуществом «Об утверждении Порядка рассмотрения отчетов об оценке при реализации Росимуществом полномочий собственника федерального имущества» от 23.09.2009 г. № 272.
13. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» № 263 от 04.05.2012 г.
14. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.05.2005 г. №92.

Книги, статьи, диссертации, аналитические материалы

15. Ильин М.О. Использование понятия «существенность» для характеристики качественных параметров общественно-экономических систем при экспертизе отчетов об оценке // ВЕСТНИК Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова, №5(47) 2012. – М: ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2012 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/old/ilin_materiality.pdf).
16. Ильин М.О. К вопросу о дисконтировании денежных потоков – [Электронный ресурс] // maxosite.ru: сайт Ильина М.О. URL: <http://srosovet.ru/content/files/00/19/d6.pdf>.
17. Ильин М.О. Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке: дис. ... магистра экономики. РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 2014 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/Ilin-МО_dissertaciya.pdf).
18. Ильин М.О., Калинин К.Е. Меламуд М.Р. Электронный учебно-методический комплекс «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости». Свидетельство о регистрации электронного ресурса ИНИПИ РАО ОФЭРНиО №19891 от 22.01.2014 г.

19. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovo-j-stoimosti_statya.pdf.
20. Калинин К.Е. Формирование экспертного сообщества в оценочной деятельности Российской Федерации: дис. ... магистра экономики. РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 2014 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/Kalinkina-KE_dissertaciya.pdf).
21. Каминский А.В. Рубикон оценочной деятельности // журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 4(139), 2013 (http://srosovet.ru/download/Rubikon_otsechnoy_deyatelnosti.pdf?7447).
22. Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014.
23. Лебединский В.И. Анализ международной практики экспертизы отчетов об оценке: дис. ... магистра экономики. РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 2014 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/Lebedinskij-VI_dissertaciya.pdf).
24. Лейфер Л.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика // Имущественные отношения в Российской Федерации – 2009. – № 4. – с. 59 – 72.
25. Пригожин И., Стенгерс И. Порядок из хаоса. Новый диалог человека с природой / Пер. с англ. – М.: УРСС, 2003.

Прочие материалы

26. Актуальная редакция Курса лекций «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости» [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/inspection/Metodologija_ekspertizy/.
27. Актуальная редакция Курса лекций «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости» [Электронный ресурс] // maxosite.ru: URL: http://maxosite.ru/resources/works/lectures_exp_n_2016.pdf.
28. Информация о магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100 «Экономика») // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/activities/Obuchenie/Magistratura_v_RJeU_im_GV_Plehanova_po_eksper_tize/.

29. Кадастровые войны в Татарстане? — [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/press/articles/kadaastrovye-vojny-v-tatarstane/>.
30. Материалы Рабочей группы по разработке методологии по экспертизе отчетов об оценке, в т.ч. Рабочей группы НСОД под руководством К.Е. Калинкиной [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/inspection/Rabochaja_gruppa_po_ekspertize/.
31. Национальный конкурс Оценщиков «Открытые отчеты» [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/activities/otkrytye_otchety/.
32. Открытая Концепция развития оценочной деятельности на 2013—2017 гг. — [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/info/concept/>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Глоссарий

№ п/п	Термин	Определение
1	Анализ ценообразующих параметров вертикальный	Проверка учета в отчете об оценке всех существенных ценообразующих параметров объекта оценки. Результатом данной проверки должен стать ответ на вопрос, все ли существенные ценообразующие параметры объекта оценки учтены в отчете об оценке?
2	Анализ ценообразующих параметров горизонтальный	Проверка сопоставимости учета конкретного ценообразующего параметра во всех примененных в отчете подходах к оценке или в расчетах после согласования результатов. Результатом данной проверки должен стать ответ на вопрос, соотносится ли учет конкретного ценообразующего параметра в конкретном подходе к оценке с тем, как он был учтен в других подходах и корректировках после согласования результатов?
3	Генерирующая единица	Минимальный набор активов, генерирующий независимые от других активов денежные потоки от использования (например, производственная площадка, структурное подразделение или отдельное здание).
4	Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
5	Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки [или Экспертом в процессе экспертизы].
6	Достаточность информации	Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
7	Достоверность информации	Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
8	Заключение судебного эксперта	Заключение, подготовленное Экспертом, назначенным судом. Деятельность судебного эксперта регулируется Федеральным Законом от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.

№ п/п	Термин	Определение
9	Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности	Совокупность нормативных и правовых актов, регулирующих оценочную деятельность: <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ; • Федеральные стандарты оценки; • стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.
10	Замечание	Фрагмент экспертного заключения или другого документа, являющегося результатом проверки отчета об оценке, в котором описано выявленное в отчете об оценке нарушение.
11	Износ	Потеря стоимости объекта из-за снижения его полезности.
12	Инструмент искажения стоимости	Способ, метод или причина искажения стоимости (конкретное действие или бездействие Оценщика).
13	Искажение стоимости	Отклонение величины стоимости, определенной в отчете об оценке, от рыночного диапазона цен на соответствующие объекты оценки.
14	Искажение стоимости грубое	Манипулирование единственным ценообразующим параметром (незначительным числом параметров), при котором относительное искажение ценообразующего параметра существенно (как правило, сопоставимо с искажением итоговой величины стоимости объекта оценки).
15	Искажение стоимости «ювелирное»	Комплексное манипулирование совокупностью взаимосвязанных ценообразующих параметров, при котором: <ul style="list-style-type: none"> • отклонение каждого отдельно взятого ценообразующего параметра от его достоверной величины незначительно, однако искажение итоговой величины стоимости является существенным; • направление искажения каждого из ценообразующих параметров таково, что оно приводит к искажению итоговой величины стоимости в одну и ту же сторону.
16	Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
17	Нарушение вторичное	Нарушение, явившееся следствием первичного нарушения.
18	Нарушение первичное	Нарушение, наличие которого привело к появлению других связанных с ним нарушений (вторичных).
19	Нарушение существенное	Нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, исправление которого приводит (может привести) к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Крайне важным является использованный в предыдущем предложении оборот «может привести», поскольку из отчета об оценке не всегда однозначно понятно, как повлияет на величину стоимости исправление конкретного нарушения.

№ п/п	Термин	Определение
20	Нарушение формальное	Нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, исправление которого не оказывает никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, однако соответствующие требования прямо указаны в законодательстве Российской Федерации об оценочной деятельности.
21	Недвижимость	Земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [стационарность], в т.ч. здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 ГК РФ). Отметим, что ГК РФ к недвижимости также относит подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. С точки зрения методологии оценки, данные объекты относятся к машинам и оборудованию.
22	Объект оценки	Объект, стоимость которого определяется. Перечень возможных объектов оценки приведен в ст. 5 Закона об оценке. Основным отличительным признаком является возможность участия в гражданском обороте.
23	Объект недвижимости	См. «недвижимость».
24	Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
25	Ограничение (ограничительное условие)	Декларация Оценщика о явном снятии с себя ответственности в случае совершения указанными субъектами определенных действий или наступления определенных обстоятельств.
26	Отчет об оценке	Документ, составляемый Оценщиком по результатам оценки объекта оценки.
27	Оценка недобросовестная	Оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований ЗоОД, которые допущены Оценщиком целенаправленно (явились следствием «сделки с совестью»).
28	Оценка неквалифицированная	Оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований ЗоОД, которые являются следствием низкой квалификации Оценщика (не являются следствием «сделки с совестью»).
29	Оценочная деятельность	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
30	Оценщик	Субъект оценочной деятельности – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

№ п/п	Термин	Определение
31	Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Выделяют затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.
32	Проверка отчета об оценке	Совокупность мероприятий по выявлению в отчете об оценке нарушений требований ЗоОД, которые могут проводиться различными субъектами, в т.ч.: заказчиком оценки, судебными экспертами, членами Экспертных советов СРОО, сотрудниками залоговых отделов кредитных организаций, работниками государственных и муниципальных уполномоченных органов.
33	Репрезентативность	Соответствие характеристик выборки, используемых в расчете данных, характеристикам данных в целом (всех потенциально доступных данных в определенном сегменте рынка). Репрезентативность определяет, насколько возможно обобщать результаты исследования с привлечением определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была собрана.
34	Рыночная стоимость	<p>Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
35	Саморегулируемая организация оценщиков (СРОО)	Некоммерческое объединение Оценщиков, в полномочия которого, прежде всего, входит разработка стандартов и правил оценочной деятельности, контроль за их соблюдением и экспертиза отчетов об оценке. Статьей 4 Закона об оценке установлено, что для Оценщиков членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков является обязательным.
36	Стоимость объекта оценки	Расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

№ п/п	Термин	Определение
37	Судебная экспертиза отчета об оценке	Проверка отчета об оценке, осуществляемая в соответствии с требованиями Федерального Закона от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.
38	Устаревание	См. «износ».
49	Устойчивость экспертного заключения	Способность экспертного заключения выдерживать разного рода проверки и критику.
40	Цена	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
41	Ценообразующий параметр	Параметр объекта, изменение которого приводит к изменению цены (стоимости) объекта.
42	Эконометрическая модель	Экономико-математическая модель, параметры которой оцениваются с помощью методов математической статистики (описывает экономические отношения, явления, процессы, системы и характеристики их функционирования).
43	Эксперт	Лицо, выполняющее проверку отчета об оценке.
44	Экспертный совет СРОО	Специализированный орган саморегулируемой организации оценщиков, в состав которого входят эксперты, выполняющие экспертизу отчетов об оценке.
45	Экспертиза отчета об оценке	<p>Действия Эксперта или Экспертов СРОО в целях проверки отчета, подписанного Оценщиком или Оценщиками, являющимися членами данной СРОО, на соответствие требованиям ЗоОД (в т.ч. требованиям Закона об оценке, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной Оценщиком в отчете.</p> <p>В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной Оценщиком (Оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке Экспертом (Экспертами) не проводится повторная оценка.</p>
46	Экспертиза отчета об оценке инициативная	Экспертиза отчета об оценке, проведение которой не является обязательным в соответствии с требованиями законодательства.
47	Экспертиза отчета об оценке обязательная	Экспертиза отчета об оценке, проведение которой является обязательным в соответствии с требованиями законодательства.
48	Экспертное заключение	Документ, являющийся результатом экспертизы отчета об оценке.

Приложение 2. Сводная таблица требований к отчету об оценке недвижимости

Важно:

- приведены требования Закона об оценке (ФЗ-135), ФСО №1-3 и №7;
- ряд требований ФСО относятся не к отчету об оценке, а к процессу оценки (в проверочной таблице отмечены словом «рекомендация»). Соблюдение данных требований целесообразно отразить в отчете об оценке;
- ряд требований Закона об оценке и ФСО не имеют четкой привязки к конкретному разделу отчета об оценке. В таблице они соотнесены с наиболее логично связанным разделом. Наличие информации в других разделах отчета об оценке не является нарушением требований ЗоОД.

Дополнительно обратим внимание на ключевое требование ст. 11 ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3 – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

№ п/п	Требование	Источник
Общие требования к Отчету		
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> на бумажном носителе: <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично; ▪ прошит; ▪ подписан Оценщиком(ми), который проводили оценку; ▪ скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор. • <u>или</u> в форме электронного документа. <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично ▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: <ul style="list-style-type: none"> ○ Оценщика(ов); ○ руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор. 	
2	Порядковый номер отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
3	Дата составления отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
4	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135

№ п/п	Требование	Источник
5	Итоговая величина стоимости указана в российских рублях:	п. 27 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; 	п. 14 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. 	п. 14 ФСО №3
Сведения в отчете об оценке		
6	Присутствуют следующие сведения:	п. 8 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • задание на оценку; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • применяемые стандарты оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; 	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • основные факты и выводы [отдельный раздел]; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описание объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ рынка объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описание процесса оценки объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описание процедуры согласования результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • задачи оценки. 	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. 	п. 9 ФСО №3
7	В части задания на оценку:	п. 21 ФСО №1, п. 8 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • объект оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей [при наличии]; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • цель оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • предполагаемое использование результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • вид стоимости; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • дата оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • допущения, на которых должна основываться оценка; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • иная информация, предусмотренная ФСО [другими]. 	
8	Осмотр объекта оценки:	п. 5 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку [при наличии информации в Отчете]; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения. 	
9	В части применяемых стандартов оценки:	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральные стандарты оценки; 	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; • применение стандартов обосновано. 	
10	В части сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах):	ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о заказчике оценки • сведения об Оценщике(ах): <ul style="list-style-type: none"> ▪ ФИО; ▪ место нахождения; ▪ информация о членстве в СРОО; • сведения о юридическом лице, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик(ки) работает по трудовому договору] <ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки 	
11	В части информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	п. 8д ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • квалификация; • степень участия в проведении оценки объекта оценки. 	
12	В разделе «Основные факты и выводы»:	п. 8е ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • основание для проведения оценки; • общая информация, идентифицирующая объект оценки; • результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; • итоговая величина стоимости объекта оценки; • ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. 	
13	В части описания объекта оценки:	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; • перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; • в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): <ul style="list-style-type: none"> ▪ полное наименование ЮЛ; ▪ сокращенное наименование ЮЛ (при наличии); ▪ ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; ▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). 	
14	НЭИ обосновано:	п. 16 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> проведением необходимых вычислений; • <u>или</u> представлены обоснования, не требующие расчетов 	
Анализ рынка объекта оценки		
15	Последовательность анализа рынка:	п. 11 ФСО №7

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки ..., с указанием интервала значений цен; 	
	<ul style="list-style-type: none"> анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости; 	
	<ul style="list-style-type: none"> основные выводы 	
16	Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки:	п. 10 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> при фактическом использовании; 	
	<ul style="list-style-type: none"> других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости. 	
17	Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	п. 8з ФСО №3
18	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	п. 8з ФСО №3
Затратный подход к оценке		
19	Обоснование выбора подхода.	п. 8и ФСО №3
20	Обоснование выбора методов.	п. 8и ФСО №3, п. 15 ФСО №7
21	Применен в соответствии с результатами анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
22	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	п. 8и ФСО №3
23	Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ).	п. 24г,д ФСО №7
24	Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.	п. 24г,е,ж ФСО №7
25	Определена прибыль предпринимателя.	п. 24г,з ФСО №7
26	Определен износ и устаревания.	п. 24г,и ФСО №7
27	Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.	п. 24г ФСО №7
28	Соответствующие расчеты.	п. 8и ФСО №3
29	Если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1, п. 27 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> границы диапазона стоимости, полученной по различным методам. 	
30	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 8и ФСО №3
31	Границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода].	п. 25 ФСО №1

№ п/п	Требование	Источник
Сравнительный подход к оценке		
32	Обоснование выбора подхода.	п. 8и ФСО №3
33	Обоснование выбора методов.	п. 8и ФСО №3, п. 15 ФСО №7
34	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
35	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	п. 8и ФСО №3
36	Соответствующие расчеты.	п. 8и ФСО №3
37	Доступные рыночные данные об объектах-аналогах:	п. 22в ФСО №7
	• описан объем;	
	• описаны правила отбора для проведения расчетов;	
	• обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных.	
38	Если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1, п. 27 ФСО №7
	• согласование предварительных результатов, полученных по различным методам;	
	• границы диапазона стоимости, полученной по различным методам.	
39	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 8и ФСО №3
40	Границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода];	п. 25 ФСО №1
Доходный подход к оценке		
41	Обоснование выбора подхода.	п. 8и ФСО №3
42	Обоснование выбора методов.	п. 8и ФСО №3, п. 15 ФСО №7
43	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
44	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	п. 8и ФСО №3
45	Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	п. 23е ФСО №7
46	Соответствующие расчеты.	п. 8и ФСО №3
47	Если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1, п. 27 ФСО №7
	• согласование предварительных результатов, полученных по различным методам;	
	• границы диапазона стоимости, полученной по различным методам.	
48	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 8и ФСО №3
49	Границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода].	п. 25 ФСО №1
Описание процедуры согласования результатов оценки		
50	Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.	п. 8к ФСО №3
51	Анализ достоинств и недостатков подходов.	п. 28 ФСО №7
52	Процедура согласования.	п. 8к ФСО №3
53	Объяснены расхождения промежуточных результатов;	п. 28 ФСО №7

№ п/п	Требование	Источник
54	Анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами);	п. 25 ФСО №1
55	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке – указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки	п. 29 ФСО №7 (рекомендация)
56	На основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки.	п. 28 ФСО №7
57	Итоговый результат оценки.	п. 30 ФСО №7
58	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки):	п. 30 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • приведено суждение о возможных границах интервала; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку). 	
Общее для всех разделов		
59	Информация, о событиях, произошедших после даты оценки, не использована или использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.	п. 8 ФСО №1
60	<ul style="list-style-type: none"> • Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки; • либо приложены копии материалов и распечаток. 	п. 11 ФСО №3
61	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п. 13 ФСО №3
62	Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки.	п. 5 ФСО №3
63	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена.	п. 5 ФСО №3
64	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	п. 5 ФСО №3, ст. 11 ФЗ-135
65	Использована иная методология расчетов и самостоятельно определенные методы оценки [с учетом п. 30].	п. 25 ФСО №7
66	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3
67	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • к отчету приложены копии соответствующих материалов. 	
68	В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • документы технической инвентаризации; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • заключение экспертиз; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • другие документы по объекту оценки (при наличии). 	

Приложение 3. Пример формы экспертного заключения СРОО

№ Э-12345 от 10.09.2015 г.
реквизиты экспертного заключения

УТВЕРЖДАЮ

Председатель Экспертного совета

/В.И.

Лебединский/

ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на отчет №123 от 05.09.2015 г. «Об определении рыночной стоимости земельного участка кад. № 11:22:333333:444, площадью 1 111 кв.м, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Кирова, X» (далее – Отчет)

1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Основание для проведения экспертизы	Договор № Э-12345 от 06.09.2013 г.	
Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке	ФИО:	Иванов Иван Иванович
	Местонахождение:	...
	Паспортные данные:	...
Вид проводимой экспертизы	на подтверждение стоимости	
Сведения об иных предоставленных документах и материалах, для экспертизы отчета об оценке	не представлены	
Цель экспертизы	Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям:	
	<ul style="list-style-type: none">• Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – Федеральный закон);• Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;• Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;• Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;	

	<ul style="list-style-type: none"> • Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; • Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» <p>(далее Федеральный закон, ФСО № 1, 2, 3, 7, стандарты и правила оценочной деятельности, при совместном упоминании – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности).</p>
Стандарт проведения экспертизы отчетов об оценке	Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328.
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	<p>1. При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился.</p> <p>2. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно.</p> <p>3. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч. правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась.</p>
Сведения об эксперте(ах), подписавшем(их) экспертное заключение	<p>Горев Сергей Владимирович</p> <p>Регистрационный номер согласно реестру членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. №0007.</p>

II. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок кадастровый номер 11:22:333333:444, общей площадью 1 111 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование «под застройку многоквартирным жилым домом», расположенный по адресу: г.Ижевск, ул. Кирова, X (стр. 11).
Имущественные права на объект оценки, правообладатель	<p>Собственник – Администрация города Ижевска Удмуртской Республики.</p> <p>Арендатор по договору № 1234 от 11.хх.2013 г. – Иванов Иван Иванович (стр. 11).</p>
Оценщик(и), подписавший(е) Отчет	<p>Сидорова Светлана Николаевна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • членство в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый номер хххх от хх.хх.2011 г.;

	<ul style="list-style-type: none"> • номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП № xxxxxx от xx.xx.2000 г.; • гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис №123-456-000111/11 от xx.xx.2013 г.; • стаж работы в оценочной деятельности – с 2006 года.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания» ОГРН 12345678901 от xx.xx.2003 г.
Основание для проведения оценки	Договор от xx.xx.2013 г. № 123 (стр. 2).
Дата оценки (дата определения стоимости)	01.01.2007 г. (стр. 11).
Дата составления Отчета	05.09.2013 г. (стр. 11).
Предполагаемое использование результатов оценки	«Для установления кадастровой стоимости в размере рыночной» (стр. 11)
Итоговое значение величины рыночной стоимости объекта оценки	4 200 000 (Четыре миллиона двести тысяч) руб., НДС не облагается (стр. 10)

III. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ ЭКСПЕРТИЗЫ

Существенные нарушения

Описание выявленных существенных нарушений ...

Прочие нарушения

Описание выявленных прочих нарушений ...

Сводные результаты экспертизы

Таблица из приложения №2 с отметкой о выполнении / невыполнении / неприменимости соответствующего требования.

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Отчет №123 от 05.09.2015 г. «Об определении рыночной стоимости земельного участка кад. № 11:22:333333:444, площадью 1 111 кв.м., расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Кирова, 14» **не соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Выявленные нарушения привели к **существенному занижению** итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

Эксперт

_____/С.В. Горев/

Приложение 4. Пример формы заключения судебного эксперта

Экземпляр: 1

Количество экземпляров: 1

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

№ Э-12345

Дата завершения: хх февраля 2015 года

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, эксперту НП «СРОО «Экспертный совет» Смирнову Дмитрию Сергеевичу, в связи с поручением провести судебную экспертизу по делу №12345678, следователем отдела №1 ГУ МВД России по Н-ской области лейтенантом юстиции В.В. Владимировым разъяснены права и обязанности эксперта, изложенные в ст.57 Уголовного процессуального кодекса РФ, ст. 16, 17 №73 – ФЗ от 31.05.2001г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». Об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса РФ предупрежден.

Эксперт _____ /Петров П.П./

хх.хх.2015г.

Подпись эксперта удостоверяю.

Председатель Экспертного совета
НП «СРОО «Экспертный совет»

_____ /Лебединский В.И./

хх.хх.2015г.

М.П.

I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Номер экспертного заключения: xxx .

Номер дела, по которому назначена экспертиза: xxx .

Время и место производства судебной экспертизы	С 09.00 xx.01.2015 г. по 18.00 xx.02.2015 г. Исследование проведено в офисе НП «СРОО «Экспертный совет» по адресу: г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
Сведения об эксперте	Эксперт – член Экспертного совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Петров Петр Петрович. Образование – высшее, специальность – инженер-строитель. <ul style="list-style-type: none">• Н-ский Государственный Университет (высшее образование, диплом с отличием), 1992-1997 г.• М-ский Государственный Архитектурно-Строительный Университет (очная аспирантура), 1997-2000 г.• Н-ский государственный университет, Президентская программа подготовки управленческих кадров, 2000 г.• Н-ский государственный университет, профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», 2001 г.• Н-ский государственный университет, повышение квалификации, 2004 г. Ученая степень – кандидат экономических наук. Должность – xxx. Стаж – x лет, в том числе в экспертной деятельности – у лет.
Основания производства судебной экспертизы	Постановление Следователя отдела №1 ГУ МВД России по Н-ской области лейтенант юстиции В.В. Владимирова от xx июля 2015 г. о назначении судебной экспертизы отчета на соответствие требованиям законодательства РФ. Договор № Э-12345 от xx.01.2015 г.
Дата поступления материалов	xx.xx.2015 года.
Дата подписания заключения	x.xx.2015 года.
Вид проводимой экспертизы	Судебная оценочная (первичная)
Вопросы, поставленные перед экспертом	1. Соответствует ли отчет №11 от 11.02.2015 г. «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «НТ» требованиям законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, действовавшим на дату составления данного отчета? 2. Если не соответствует, то какие требования, предъявляемые к оценщикам, действующим на территории Российской Федерации, нарушены при составлении данного отчета?

<p>Сведения о заявленных экспертом ходатайствах, результаты их рассмотрения</p>	<p>Направлено ходатайство от xx.xx.2015 г. о предоставлении имеющихся в распоряжении следствия данных об объектах-аналогах. Запрошенные в ходатайстве данные представлены письмом от xx.xx.2015 г.</p>
<p>Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы</p>	<p>При производстве судебной экспертизы не присутствовали никакие лица, кроме назначенного эксперта.</p>
<p>Объекты исследования и материалы дела, предоставленные Эксперту для производства судебной экспертизы, способ их доставки, вид и состояние упаковки.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Уголовное дело №12345678 в двух томах: том №1 на 237 листах, том №2 на 237 листах; • Постановление следователя отдела №1 ГУ МВД России по Н-ской области лейтенанта юстиции В.В. Владимирова о назначении судебной экспертизы xx июля 2015 г. на 4 листах; • Протокол допроса свидетеля от xx.xx.2015 г. Андреева А.А. на 8 листах; • Отчет №11 от 11 февраля 2015 г. «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «НТ» на 90 листах. <p>Материалы были переданы лично в руки Эксперту Следователем отдела №1 ГУ МВД России по Н-ской области лейтенантом юстиции В.В. Владимиром. Материалы переданы в запечатанной целлофановой упаковке с сопроводительным письмом, подписанным указанным лейтенантом юстиции. Целостность упаковки не нарушена.</p>

Сведения о ранее проводимых судебных экспертизах (в рамках данного дела):

1. Справочные материалы и нормативные документы, которыми эксперт руководствовался при разрешении поставленных вопросов

1.1. Нормативно-правовые документы:

1.1.1. «Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 г. № 174-ФЗ.

1.1.2. Федеральный Закон от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.

1.1.3. Инструкция по организации производства судебных экспертиз в судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации. Утверждены приказом Минюста России от 20.12.2002г. № 347. Зарегистрировано в Минюсте РФ 05.01.2003г. № 4093.

1.1.4. Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства

юстиции Российской Федерации, утверждены приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 20.12.2002 № 346.

1.1.5. Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.

1.1.6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.

1.1.7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.

1.1.8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.

1.1.9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Пункты 1.1.5-1.1.9 были использованы в той части, в которой они не противоречат п. 1.1.2.

1.2. Учебные пособия, литература

1.2.1. А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник. 2-е издание. – М.: Компания «Про-Аппрайзер», 2015.

1.2.2. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. М., 2005.

1.2.3. Судебно-бухгалтерская экспертиза: учебное пособие; под редакцией Е.Р.Россинской, Н.Д.Эриашвили.-М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006г.

1.2.4. Россинская Е.Р. Экспертиза в арбитражном процессе // ЭЖ-Юрист. 2006. № 38.

2. Краткое описание обстоятельств дела, имеющих отношение к исследованию

Исходная информация об обстоятельствах, имеющих значение для дачи настоящего заключения, получена из Постановления следователя ... и ...

Информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки является имущество ООО «НТ», включающие в себя (стр. 8): <i>описание объектов оценки.</i>
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (стр. 8).

Правообладатель	ООО «НТ» (стр. 8).
Оценщик(и), подписавший(е) Отчет	<p><u>Сидорова Светлана Николаевна:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • членство в xxx, реестровый номер xxxx от xx.xx.2011 г.; • номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП № xxxxxx от xx.xx.2000 г.; Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис №123-456-000111/11 от xx.xx.2013 г.; • стаж работы в оценочной деятельности – с 2006 года.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Оценочная компания» ОГРН 12345678901 от xx.xx.2002 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 1234 от xx.xx.2012 г. (стр. 8).
Дата оценки (дата определения стоимости)	06.02.2012 г. (стр. 8).
Дата составления Отчета	16.02.2012 г. (стр. 8).
Предполагаемое использование результатов оценки	«Для совершения сделки купли-продажи» (стр. 8).
Итоговое значение величины рыночной стоимости объекта оценки	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей без учета НДС (стр. 7).

Описание дополнительных обстоятельств, имеющих отношение к исследованию.

3. Методы экспертизы

В процессе исследования экспертом применялись следующие методы судебной оценочной, первичной экспертизы:

3.1. Общие

Анализ (от греч. разложение) – прием исследования, который включает в себя изучение предмета путем мысленного или практического расчленения его на составные объекты. Каждая из выделенных частей анализируется отдельно в рамках единого целого.

Синтез (от греч. соединение, сочетание, составление) — метод изучения объекта в его целостности, единстве и взаимосвязи его частей. В финансово-хозяйственном контроле синтез можно связать с анализом. Он позволяет соединить объекты, расчлененные в процессе анализа, установить их связь и познать предмет как единое целое, например, составление заключения по вопросам экспертного исследования.

Индукция (от лат. наведение) — прием исследования, представляющий собой умозаключение от частных факторов к общим выводам, т.е. вывод о состоянии объекта делается на основании исследования отдельных его сторон, например, экспертиза документов, проводится первоначально по данным аналитического учета, а затем — по данным синтетического учета.

Дедукция (от лат. выведение) — исследование состояния объекта в целом и на основе логических рассуждений, выведение выводов о его составных элементах, то есть, умозаключение от общего к частному.

Аналогия — познание одних объектов на основании их сходства с другими. Метод аналогии может составлять основу стандартизации и моделирования, применяемого в судебно-бухгалтерской экспертизе, например, соблюдение законодательства в организации бухучета.

Моделирование — изучение самого объекта и создание модели, которая содержит существенные черты и признаки оригинала. В судебно-бухгалтерской экспертизе применяются стандарты (модели) проведения исследования.

Абстрагирование (от лат. отвлекать) — прием мысленного отвлечения от конкретных объектов к отвлеченным понятиям.

Конкретизация (от лат. — густой, уплотненный) — исследование объектов во всей их разносторонности, многообразии.

Системный анализ — изучение объекта исследования как совокупности элементов.

3.2. Специальные

К ним относят расчетно-аналитические и документальные методы.

Расчетно-аналитические методы включают аналитические процедуры, используемые экспертом-бухгалтером в экспертном производстве. Применение в исследованиях судебно-бухгалтерской экспертизы расчетно-аналитических методов позволяет установить общее состояние объектов, подвергающихся экспертному исследованию. При проведении судебно-бухгалтерской экспертизы расчетно-аналитические методы сочетаются с документальными методическими приемами.

Экономический анализ-система приемов раскрытия и определения причинно-следственных связей.

Статистические расчеты- методы статистической науки, которые позволяют определить количественные величины и качественные характеристики исследуемых объектов.

Экономико-математический метод - применяется при установлении интенсивности влияния факторов на результаты хозяйственно-финансовой деятельности.

Проверка документов (инспектирование): заключается в том, что эксперт должен убедиться в достоверности и доброкачественности определенного документа. Для этого контролируются определенные записи в бухгалтерском учете и первичном документе, которые подтверждают реальность и целесообразность выполненных операций.

Вертикальный анализ ценообразующих параметров – проверка учета в отчете об оценке всех существенных ценообразующих параметров объекта оценки. Результатом данной проверки должен стать ответ на вопрос, все ли существенные ценообразующие параметры объекта оценки учтены в отчете об оценке?

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

4. Исползованные термины и определения

Описание использованных терминов и определений.

5. Сокращения в заключение эксперта

Описание использованных сокращений.

6. Приложения к заключению эксперта:

- 6.1. Копии документов, подтверждающих образование и квалификацию эксперта.
- 6.2. Копии информационных ресурсов, используемых экспертом (если требуется).
- 6.3. Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта (если требуется).

II. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Например, в данном разделе может приводиться описание выявленных нарушений с обоснованием позиции Эксперта, а также приводится «проверочная таблица».

III. ВЫВОДЫ

Вопрос №1, поставленный перед Экспертом: соответствует ли отчет №11 от 11.02.2012 г. «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «НТ» требованиям законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, действовавшим на дату составления данного отчета?

Ответ: ...

Вопрос №2, поставленный перед Экспертом: если не соответствует, то какие требования, предъявляемые к оценщикам, действующим на территории Российской Федерации, нарушены при составлении данного отчета?

Ответ: ...

Эксперт

_____ /Петров П.П./

xx.xx.2015г.

Подпись эксперта удостоверяю.

Председатель Экспертного совета
НП «СРОО «Экспертный совет»

_____ /Лебединский В.И./

xx.02.2015г.

М.П.



НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

В интересах Оценщика

НП «СРОО «Экспертный совет» занимает активную позицию в оценочной отрасли. Это объединение людей, заинтересованных в развитии оценочной деятельности в России, повышении качества оценочных услуг, роли регионов, статуса и уважения профессии Оценщика.

Члены Партнерства получают единые, понятные правила работы и контроля за оценочной деятельностью, а также реальную возможность экспертно-методической поддержки в работе и при возникновении конфликтов и разбирательств.

НП «СРОО «Экспертный совет» объединяет свыше **1 900** Оценщиков со всей территории России. Представительства Партнерства работают в Москве и Санкт-Петербурге, в Московской, Тверской, Астраханской, Саратовской, Омской, Пензенской, Самарской, Ростовской, Волгоградской, Челябинской, Свердловской, Новосибирской, Новгородской, Калининградской, Кировской и Кемеровской областях, Красноярском, Краснодарском, Пермском и Хабаровском краях, республиках Бурятия, Чувашия, Татарстан и Хакасия.

Преимущества

- методическая поддержка (консультации в офисе, по телефону, skype, электронной почте, а также через профильный раздел сайта);
- широкий спектр образовательных мероприятий, большинство которых бесплатно для членов Партнерства;
- защита Оценщиков, в т. ч. в судах;
- делегирование полномочий СРОО в регионы, в т.ч. по экспертизе отчетов об оценке.

Льготные условия вступления и членства

- вступительный взнос – отсутствует;
- квартальный членский взнос – 2000 рублей. Начинающий Оценщик получает 50%-ную льготу по оплате членских взносов в первый год своего членства. Лица, временно не занимающиеся профессиональной деятельностью, освобождаются от оплаты. Выпускники вузов-Партнеров, вступающие в НП «СРОО «Экспертный совет», освобождаются от уплаты членских взносов на первый год членства;
- гражданская ответственность каждого члена Партнерства страхуется на 300.000 руб. за счет средств Партнерства.

Контакты

8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru