

Приложение 2. Примеры обоснования позиции Эксперта

Приведены примеры из реальных экспертных заключений, составленных в период действия предыдущих редакций ФСО №1-3 [12, 13, 14], еще до вступления в действие ФСО №7 [19]. Несмотря на несколько изменившееся ЗоОД, общая логика обоснования профессиональной позиции Эксперта сохранилась.

Пример 1. Апеллирование к рыночным данным, характеризующимся большей достоверностью

Оценка производилась для изъятия земельного участка в целях подготовки к Олимпийским играм в г. Сочи. В отчете об оценке получена величина стоимости, которая в разы превышала сложившийся уровень цен. Расчеты основывались на трех офертах по объектам-аналогам, ценовая информация из которых не могла быть признана соответствующей рыночному уровню.

В Отчете выявлено нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности и проверяемости:

1. В расчетах использована выборка из трех объектов-аналогов с ценой предложения в диапазоне 4 900-6 600 руб./кв.м (стр. х). Информация обо всех использованных в расчетах объектах-аналогах получена Оценщиком из информационных источников, допускающих бесплатное размещение объявлений о продаже без предварительной проверки цены предложения на адекватность текущей ситуации на рынке (газета бесплатных объявлений «Экспресс Сочи», сайт «Недвижимость из рук в руки», стр. х, у).

В Отчете не приведен анализ достоверности ценовой информации по указанным объектам-аналогам, например, ее соответствие данным агентств недвижимости, которыми Оценщик пользуется при подборе аналогов для обоснования величины корректировки на различие в площади, стр. m-n.

2. В соответствии с Отчетом изымаемый земельный участок расположен в селе Ахштырь. Оценщик ошибочно не описывает и не анализирует особенности локального месторасположения земельного участка (дополнительно нарушен п. 4 ФСО № 3 в части принципа существенности). В то же время на основе информации, предоставленной на открытых сайтах сети Интернет, можно сделать заключение, что село Ахштырь насчитывает около 60 домовладений, расположено на удалении более 10 км от побережья, вдалеке от центров притяжения людских потоков и объектов инфра-

структуры; каких-либо уникальных особенностей, выделяющих село на фоне окружения, не выявлено.

По результатам представленного в Отчете анализа рынка недвижимости можно сделать заключение, что основными факторами, влияющими на уровень инвестиционной привлекательности местности, являются: удаленность от объектов инфраструктуры Большого Сочи, побережья, наличие собственных локальных объектов инфраструктуры, численность населения (стр. х-у). По данным факторам с. Ахштырь сопоставимо с населенными пунктами Казачий брод, Липники, Ермоловка, Черешня, Галицыно, Бестужевское. В соответствии с данными приведенной в Отчете выборки земельных участков, средняя стоимость предложения земельных участков в указанных населенных пунктах не превышает 3 500 руб./кв.м (стр. х-у, карта населенных пунктов и анализ выборки приведены в *приложении х*).

В одном населенном пункте цена предложения земельных участков может значительно отличаться, что обуславливается особенностями локального окружения, наличием коммуникаций, площадью и пр. Описанные в Отчете ценообразующие параметры изымаемого земельного участка позволяют его отнести к нижнему/среднему ценовому сегменту (например, из коммуникаций присутствует только электроснабжение, стр. х-у).

3. В ходе проверки достоверности представленных в Отчете данных Экспертом было выявлено множество актуальных на дату оценки аналогов с ценой предложения в диапазоне 1 700-3 700 руб./кв.м (источник информации — интернет-сайты агентств недвижимости; приведены в *приложении х*). Таким образом, выявлено противоречие: без каких-либо пояснений Оценщик использует в расчетах объекты-аналоги с ценой предложения существенно выше верхней границы цен предложения на данном сегменте рынка.

4. Полученная величина рыночной стоимости земельного участка (5 349 руб./кв.м) соответствует уровню цен в более инвестиционно привлекательных населенных пунктах Молдовка, Чайсовхоз, Веселое.

Пример 2. Указание на противоречие примененной методологии оценки и специфики конкретной оценочной ситуации

Корректировка на различие в месторасположении объекта оценки и объекта-аналога определена методом парного сравнения продаж как отношение средней цены квартир с соответствующим месторасположением.

Средняя цена квартир в г. Нарьян-Мар в Отчете определена по выборке из 4 объектов, площадь которых различается в > 2,5 раза (от 48 до 129 кв.м, стр. х), аналогично по аналогам, расположенным на периферии — в 1,7 раза. Для обеих групп аналогов прослеживается зависимость удельной цены от площади квартиры. Таким образом, разница в средней цене аналогов обуславливается не только различием в месторасположении, но и в площади — нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Пример 3. Указание на противоречие примененной методологии оценки и специфики конкретной оценочной ситуации

Объектом оценки является нежилое здание промышленного назначения, расположенное на окраине города-миллионника. Оценка выполняется в целях продажи имущества предприятия-банкрота.

Объектом оценки является здание промышленного назначения, которое ранее использовалось в составе предприятия, относящегося к отрасли приборостроения (стр. х). Величина внешнего износа объекта оценки в размере 60% (стр.у) определена как соотношение среднего уровня загрузки предприятий, занимающихся производством приборов в N-ской области, к проектному уровню загрузки предприятия. Указанная величина внешнего износа не может быть признана достоверной по следующим причинам:

- в отчете об оценке не описаны признаки внешнего износа — нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности;
- параметры объекта оценки не накладывают ограничений на его перепрофилирование и использование в другой отрасли (в т.ч., здание имеет удобный подъезд с одной из основных автомагистралей города; загрязнения, связанные с вредным производством, отсутствуют; негабаритное оборудование практически полностью демонтировано, стр. х-у). Объект оценки без каких-либо существенных издержек может быть использован в других отраслях, в т.ч. в качестве склада и торговых помещений рядом расположенного строительного рынка. Следовательно, текущий уровень загрузки приборостроительных предприятий не оказывает прямого влияния на величину стоимости объекта оценки — нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Пример 4. Обоснование преднамеренного искажения стоимости через сопоставительный анализ различных версий отчета об оценке

Описана ситуация, в которой Оценщик на экспертизу последовательно направляет несколько отчетов об оценке (бумажные оригиналы), которые по сути являются различными версиями одного и того же отчета об оценке (исходный отчет и его исправленные редакции). На каждый из данных отчетов об оценке выдавалось самостоятельное отрицательное экспертное заключение.

На экспертизу представлена четвертая редакция отчета. В предыдущих трех редакциях отчета было выявлено множество существенных нарушений (см. экспертные заключения №X, №У и №Z). Сопоставительный анализ всех четырех редакций отчета позволяет сделать вывод о том, что оценщик преднамеренно искажает итоговую величину стоимости объекта оценки:

Редакция отчета об оценке	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	Комментарий
1	50 000 000	В отчете выявлены следующие нарушения, исправление которых должно привести к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки: 1) неверное направление корректировки на масштаб в сравнительном подходе к оценке для аналогов №2, 3 в размере минус 20 и 32% соответственно (стр. X). Должна быть внесена повышающая корректировка, поскольку аналоги имеют существенно большую площадь, чем объект оценки; 2) двойной учет износа ряда конструктивных элементов в затратном подходе к оценке (стр. У).
2	49 500 000	Оценщик исправляет замечания, выявленные в первой версии отчета об оценке (см. выше). Дополнительно в отчете была изменена величина ценообразующего параметра, необходимость изменения которой не обозначалась в экспертном заключении на первую редакцию отчета об оценке: физический износ объекта оценки указан оценщиком в размере 70% (стр. X) при

Редакция отчета об оценке	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	Комментарий
2		том, что в предыдущей редакции отчета об оценке он составлял 25%. Описание признаков физического износа не изменилось.
3	48 500 000	Оценщик оставляет величину физического износа объекта оценки на уровне 70%, изменяя описание его признаков (стр. 29). Из третьей редакции отчета оценщик удалил результаты фотофиксации объекта оценки, указав «фотографирование не производилось» (стр. X). В предыдущих версиях отчета результаты фотофиксации были.
4	50 000 000	<p>Оценщик устраняет замечания, указанные выше для 2 и 3 редакции отчета — описание признаков физического износа и его величина вернулись в начальное состояние, соответствующее первой редакции отчета.</p> <p>Вместе с этим оценщик изменяет величину других ценообразующих параметров, необходимость изменения которых не обозначалась в экспертных заключениях на предыдущие версии отчета:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) уменьшена удельная величина затрат на замещение улучшений в составе объекта оценки (оценщик использовал другой аналог из сборника «КО-Инвест»); 2) увеличен размер скидки на торг в сравнительном подходе к оценке до 25% относительно 7,5% в 1-3 редакциях отчета об оценке. <p>Замечания относительно нарушений, допущенных при обосновании величины указанных параметров, приведены в соответствующем разделе заключения.</p>

Приложение 3. Структурно-логические схемы научных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке»

I. Введение

Важным этапом обучения в ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 38.04.01 «Экономика») является защита магистерских диссертаций. В настоящем материале приведены примеры структурно-логических схем научных исследований и даны рекомендации по их формированию применительно к такой сфере деятельности как экспертиза отчетов об оценке.

Полноценное научное исследование должно осуществляться в двух неразрывных аспектах [144] — онтологическом и гносеологическом:

- онтология (новолат. *ontologia* от др.-греч. ὄν, род. П. ὄντος — сущее, то, что существует + λόγος — учение, наука) — учение о сущем; учение о бытии как таковом; раздел философии, изучающий фундаментальные принципы бытия, его наиболее общие сущности и категории, его принципы, структуры и закономерности [126];
- гносеология (от греч. *gnosis* — знание и *logos* — учение) — раздел философии, изучающий взаимоотношение субъекта и объекта в процессе познавательной деятельности, отношение знания к действительности, возможности познания мира человеком, критерии истинности и достоверности знания (синонимом является «теория познания»). Исследует сущность познавательного отношения человека к миру, его исходные и всеобщие основания [150].

Другими словами, и при некотором упрощении: в диссертации должно быть показано, ЧТО автор искал и нашел (научная новизна), а также КАК он это сделал.

II. Онтологический аспект исследования

Онтологический аспект исследования включает необходимую и достаточную конкретизацию объекта и предмета анализа, а также обоснование границ анализа (предельного логического формата предметной области).

В большинстве диссертаций по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» данный аспект