

Может ли отчет об оценке, соответствующий законодательству РФ об оценочной деятельности, содержать ошибки, оказывающие существенное влияние на стоимость?

В нашей [статье](#) «Итоги семинаров – мастер-классов А.В. Каминского и К.Е. Калининной по экспертизе отчетов об оценке в 10 регионах РФ», отмечалось, что в настоящее время в России отсутствуют четкие единые требования к процедуре экспертизы отчетов об оценке.

Вопрос, поставленный в заголовке статьи - не теоретический. Неправильный ответ на него слишком дорого может обойтись заказчикам оценочных работ, в том числе государственным и муниципальным органам власти, коммерческим структурам, а также другим участникам рынка и непосредственно самим оценщикам. В качестве наглядной иллюстрации, показывающей существенность данного вопроса, рассмотрим три реальных примера отчетов об оценке. После каждого примера в скобках указана организация, проводившая экспертизу данного отчета и год проведения экспертизы.

Первый отчет – оценка для продажи объекта недвижимости, расположенного в районном центре одного из субъектов РФ, арифметическая ошибка при промежуточных вычислениях в сторону занижения в 10 тысяч раз, влияние на итоговую величину рыночной стоимости в несколько млн. руб. (Экспертный совет РОО, 2002 г.).

Второй отчет – оценка для продажи базы отдыха, расположенной в Подмосковье, не учтена стоимость прав на земельный участок, рыночная стоимость занижена более чем в 100 раз, потенциальный ущерб для РФ десятки миллионов рублей (Росимущество, 2005 г.).

Третий отчет – оценка одной акции крупной энергетической компании для осуществления дополнительной эмиссии акций, стоимость 100 % пакета акций определена (ориентировочно) в 100 млрд. руб. Оценка произведена на основе проекта договора на поставку электроэнергии крупному акционеру. Условия договора убыточны для оцениваемой компании. Стоимость занижена минимум в 2 раза, потенциальный ущерб для РФ более чем 100 млрд. руб. (Росимущество, июль 2008 г.).

Соответствуют ли такие и подобные им отчеты законодательству об оценочной деятельности в РФ? Очевидно, не соответствуют по следующим причинам:

- статья 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ устанавливает, что отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение;
- наличие в отчете ошибок, существенно влияющих на стоимость, нарушает многочисленные пункты Федеральных стандартов оценки (например, п. 19 ФСО № 1 в части достоверности, п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение и пр.).

Могут ли сегодня на данные отчеты быть выданы положительные экспертные заключения, например, саморегулируемыми организациями оценщиков? Могут! Например, на первый отчет, если экспертиза не подразумевает проверки расчетов.

Так, в Российском обществе оценщиков (РОО) в соответствии с Положением о порядке проведения экспертизы отчетов от 27.05.2009 г. (далее - Положение) существует четыре вида экспертиз. Иерархия этих видов предусматривает проверку «точности и корректности расчетов» только на третьем уровне, тогда как первые два уровня экспертизы («административная» и «техническая»), в соответствии с этим Положением, не такую проверку не предусматривают.

Следовательно, согласно указанному Положению, заказчик «административной» или «технической» экспертизы может получить положительное экспертное заключение на отчет об оценке при наличии в отчете арифметической ошибки, существенно влияющей на

стоимость объекта оценки. С другой стороны, настольная экспертиза¹ того же отчета приведет к противоположному результату - выдаче отрицательного заключения.

Очевидно, что собственника имущества и заказчика оценки интересует, прежде всего, итоговая величина стоимости, наличие в отчет ошибок, существенно влияющих на стоимость, а также риск нанесения материального ущерба в результате использования такой оценки при совершении сделки.

В этом случае возникает законный вопрос – не вводит ли в заблуждение заказчиков существование множества экспертиз и не нарушают ли сегодня саморегулируемые организации оценщиков законодательство РФ об оценочной деятельности, предлагая Заказчикам проведение различных видов экспертиз?

¹Согласно Положению о порядке проведения экспертизы отчетов РОО «Настольная экспертиза - экспертиза оценки, ограниченная анализом данных, представленных в отчете, которые могут и не быть подтверждены независимо. Обычно проводится с использованием контрольно-проверочного списка. Оценщик – эксперт проверяет точность и корректность расчетов, обоснованность данных, уместность методологии и соблюдение указаний клиента, требований законодательства и профессиональных стандартов. Настольная экспертиза включает в себя техническую экспертизу.»