

ПРОТОКОЛ

заседания рабочей группы по разработке Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке

от «06» августа 2009 г.

№ 1

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ	А.В. Каминский
ПРИСУТСТВОВАЛИ:	
Исполнительный директор НП «АРМО»	Е.В. Петровская
Ведущий специалист Департамента экономики «ГК Олимпстрой»	Л.А. Буравцев
Председатель Экспертного совета МСНО - НП «ОПЭО»	М.В. Глебов
Начальник отдела обеспечения процедуры банкротства Управление Федеральной налоговой службы по г. Москве	С.С. Громова
Член Совета НСОД	Ю.Ю. Дерябин
Исполнительный директор ООО «ГРОСС-Консалт»	А.Л. Дудченко
Главный экономист Департамента методологии и управления кредитным процессом ОАО «Российский Сельскохозяйственный Банк»	А.А. Зверев
Исполнительный директор ЗАО «Экспертный совет»	М.О. Ильин
Вице-президент, зам. председателя Экспертного совета НП «СРО АРМО»	К.Е. Калинкина
Заместитель начальника отдела экономической экспертизы ОАО «РЖД»	А.Г. Исаев
Член комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности	В.И. Калугин
Президент ЗАО «Экспертный совет»	А.В. Каминский
Член президиума Экспертного совета и член Совета РОО	С.П. Кривоzubов
Председатель Совета директоров МГК «Росразвитие»	В.И. Лебединский
Экономист 1-ой категории Департамента сопровождения кредитных операций Управления сопровождения кредитных проектов ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности»	А.Н. Лукьянов
Экономист 1-ой категории Департамента сопровождения кредитных операций Управления сопровождения кредитных проектов ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности»	К.А. Мосин
Старший эксперт ГУ Московская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции РФ	А.А. Питеров
Член Совета НСОД, Вице-президент НП «МСО»	Д.В. Подшиваленко
Заместитель начальника ГУ Московская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции РФ	А.В. Пшерадовский

Вице-президент НП «АРМО»	Д.В. Сафонов
Член Экспертного совета НП «АРМО»	Ю.В. Сафонов
Ведущий специалист Отдела оценки ОАО «Лукойл»	М.Ю. Семенова
Член Экспертного совета НП «АРМО»	А.А. Смирнов
Начальник отдела страхования банковских рисков ОАО «Газпромбанк»	А.А. Суворов
Заместитель Начальника отдела обеспечения процедуры банкротства Управления Федеральной налоговой службы по г. Москве	Д.Ю. Стрелецкий
Член Президиума Экспертного Совета РОО	С.Р. Эдомский

ЗАОЧНОЕ УЧАСТИЕ (ПИСЬМЕННАЯ ПОЗИЦИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗАСЕДАНИЯ)

Вице-президент, член Президиума Экспертного совета РОО	С.Ю. Дмитриев
--------------------------------------------------------	---------------

О разработке методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке

(Е.В. Петровская, Л.А. Буравцев, М.В. Глебов, С.С. Громова, Ю.Ю. Дерябин, А.В. Дудченко, А.А. Зверев, А.В. Каминский, М.О. Ильин, К.Е. Калинкина, А.Г. Исаев, В.И. Калугин, С.П. Кривоzubов, В.И. Лебединский, А.Н. Лукьянов, К.А. Мосин, А.А. Питеров, Д.В. Подшиваленко, Д.В. Сафонов, Ю.В. Сафонов, М.Ю. Семенова, А.А. Смирнов, А.А. Суворов, Д.Ю. Стрелецкий, С.Р. Эдомский)

На заседании рассмотрены следующие вопросы

1. Проблема существования нескольких видов экспертиз отчетов об оценке.
2. Требования к содержательной части экспертных заключений на отчеты об оценке, не соответствующие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности.
3. Проблемные вопросы экспертизы отчетов об оценке.
 - 3.1. Использование источников информации, не использованных в отчете об оценке.
 - 3.2. Включение в экспертное заключение замечаний, оказывающих несущественное влияние на стоимость объекта оценки.
 - 3.3. Включение в положительные экспертные заключения положений, подтверждающих правильность проведенной оценки.
 - 3.4. Вывод эксперта по результатам проведения экспертизы.
 - 3.5. Порядок оспаривания экспертных заключений в досудебном порядке.
4. Содержание Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке.
5. Разное.

Результаты заседания

Заседание Рабочей группы открыла Исполнительный директор НП «АРМО» Е.В. Петровская, изложившая инициативы НП «АРМО», направленные на разработку методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке, актуальность и необходимость которых очевидна в условиях отсутствия четких единых требований к процедуре экспертизы отчетов об оценке и к содержанию экспертных заключений, понятных всем субъектам рынка оценочных услуг.

По предложению Е.В. Петровской Председателем заседания выбран А.В. Каминский.

1. По первому вопросу выступил А.В. Каминский, изложивший существующую практику разнообразия подходов к проведению экспертизы отчетов об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Высказали свое мнение по данному вопросу все представители потребителей оценочных услуг, указав, что потребителям при проведении экспертизы главным образом, важна проверка на предмет адекватности полученной в отчете стоимости.

Участники Рабочей группы единогласно согласились со следующими положениями:

- виды экспертиз, в рамках которых может не проверяться правильность выполненных в отчете об оценке расчётов, достаточность и достоверность используемой информации противоречат действующему законодательству РФ об оценочной деятельности (в т.ч. Федеральным стандартам оценки);
- на отчет об оценке, содержащий ошибки, существенно влияющие на стоимость, не может быть выдано заключение о соответствии законодательству РФ об оценочной деятельности.

А.А. Суворов отметил, что важным является статус будущих методических рекомендаций. Они должны быть приняты на уровне НСОД и стать обязательными для всех субъектов рынка оценочных услуг.

2. По второму вопросу выступил А.В. Каминский, озвучивший проект требований к содержательной части экспертного заключения на отчеты об оценке, не соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Участники Рабочей группы отметили необходимость доработки ряда положений указанного проекта, единогласно проголосовали за утверждение остальных положений (в соответствии с *приложением 1*).

В частности высказывались следующие мнения.

А.Г. Исаев высказал позицию, что значительное количество учебных и научных методических материалов содержит методические ошибки, которые нельзя относить к дискуссионным вопросам.

А.А. Питеров высказал мнение, что экспертное заключение может содержать мнение эксперта о возможных способах исправления замечания.

С.П. Кривоzubов отметил проблему низкого профессионального уровня оценщиков, указав, что в этой связи формулировка «общеизвестная оценочная практика» ограничивает эксперта в написании замечаний.

В.И. Калугин указал на важность содержания окончательного вывода при проведении экспертизы, в частности информации о наличии в отчете об оценке ошибок, влияющих на стоимость и мнения относительно стоимости объекта оценки в целом.

3. По третьему вопросу выступил В.И. Лебединский, озвучивший существующие точки зрения на проблемные вопросы экспертизы отчетов об оценке.

По п. 3.1 участники заседания согласились, что эксперт может пользоваться информацией из общедоступных альтернативных источников.

А.А. Питеров высказал мнение, что эксперт при проведении экспертизы отчета об оценке не должен использовать информацию об объекте оценки из источников, отличных от указанных в самом отчете об оценке.

Участники Рабочей группы обсудили вопрос необходимости проведения осмотра объекта оценки в ходе проведения экспертизы отчета об оценке в связи с необходимостью проверки достоверности информации об объекте оценки. Большинство участников

выразило мнение, что эксперт проводит экспертизу при допущении, что информация по объекту оценки, приведенная в отчете, может считаться достоверной, если у эксперта отсутствуют основания считать иначе; объектом исследования является отчет об оценке, а не объект оценки, а подтвердить характеристики объекта оценки на прошедшую дату оценки физически невозможно. Участниками Рабочей группы были высказаны следующие основные позиции по данному вопросу.

А.В. Каминский – выполняется экспертиза отчета об оценке, а не объекта оценки. Аналогично с оценочной практикой, экспертные заключения должны включать раздел допущений и ограничений, в том числе о том, что результаты экспертизы достоверны только в том случае, если фактические характеристики объекта оценки соответствуют характеристикам, указанным в отчете об оценке, если в процессе экспертизы не установлено иное. Осмотр объекта оценки может производиться в процессе экспертизы, о чём в обязательном порядке указывается в экспертном заключении, но он не является обязательным.

С.Ю. Дмитриев (письменная позиция) – законы и методические рекомендации должны закреплять существующую приемлемую практику. Системный анализ практики по экспертизе отчетов об оценке, судебной экспертизе, экспертизе проектно-изыскательской документации показывает, что осмотр «объекта исследования» экспертом не осуществляется.

Ю.В. Сафонов – без проверки правильности описания объекта оценки в отчете об оценке не представляется возможным подтвердить достаточность и достоверность представленной в отчете информации.

А.А. Питеров – объектом исследования является отчет об оценке, а не объект оценки. В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проверить состояние объекта оценки на дату оценки не представляется возможным.

М.Ю. Семенова описала практику проведения экспертизы в ОАО «Лукойл», указав, что эксперт принимает решение о целесообразности проведения осмотра в каждом конкретном случае.

Представители банковских структур отметили, что вопрос является важным, так как по факту имеют место случаи введения в заблуждение в отчетах об оценке относительно характеристик объекта оценки.

По п. 3.2 В.И. Лебединский отметил, что возможна ситуация, когда в отчете об оценке есть очевидная арифметическая ошибка, не приводящая к существенному изменению итоговой стоимости. С одной стороны, подобную ошибку, исходя из принципа существенности, можно не выносить в экспертное заключение. С другой стороны, в соответствии с положениями ФСО наличие подобной ошибки может быть истолковано как введение в заблуждение. Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности в отношении введения в заблуждения указывает на то, что данное понятие относится к существенным характеристикам. Участниками Рабочей группы были высказаны следующие позиции по данному вопросу.

А.А. Питеров и С.П. Кривоzubов – экспертное заключение должно содержать исчерпывающий перечень всех замечаний;

А.В. Каминский – экспертное заключение может не содержать замечания, не оказывающие существенного влияния на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки; доведение отчета об оценке до «образцово-показательного» состояния не является целью проведения экспертизы.

Приняли решение о необходимости дополнительной проработки данного вопроса.

По п. 3.3-3.5 участники Рабочей группы отметили их значимость, и перенесли обсуждение на следующее заседание.

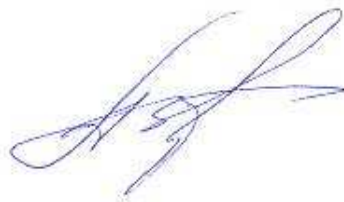
4. По четвертому вопросу выступила К.Е. Калинин, предложившая на рассмотрение проект содержания Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке.

Участники Рабочей группы единогласно проголосовали за принятие предложенного содержания Методических рекомендаций за основу.

А.А. Суворов предложил в разделе 1.1 «Назначение методических рекомендаций» отразить область их применения и уточнить/скорректировать в п.3.1. понятие «основание» для проведения экспертизы.

Приложение: требования к содержательной части экспертных заключений на отчеты об оценке, не соответствующие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности – на 2 (двух) л.

Председатель заседания



А.В. Каминский

Требования к содержательной части экспертных заключений на отчеты об оценке, не соответствующие требованиям законодательству РФ об оценочной деятельности

<i>№ n/n</i>	<i>Предложенная редакция</i>	<i>Решение Рабочей группы</i>
1	В экспертном заключении должны быть изложены все замечания, существенные с точки зрения влияния (возможного влияния) на итоговую величину стоимости объекта оценки, а также нарушения требований законодательства РФ об оценочной деятельности, не влияющие на итоговую величину стоимости объекта оценки.	Принять в предложенной редакции.
2	Экспертное заключение должно позволять пользователю экспертного заключения, имеющему базовые экономические знания, понять суть и существенность замечаний с точки зрения влияния (возможного влияния) на итоговую величину стоимости объекта оценки.	Принять в предложенной редакции.
3	Экспертное заключение должно быть максимально кратким и одновременно должно позволять пользователю экспертного заключения составить представление о нарушениях, содержащихся в отчёте об оценке, без самого отчёта об оценке.	Разбить на два пункта 1. Экспертное заключение, не должно содержать избыточную информацию. 2. Экспертное заключение, по возможности, должно позволять пользователю экспертного заключения составить представление о нарушениях, содержащихся в отчёте об оценке, без самого отчёта об оценке.
4	Замечания не должны содержать дискуссионные методологические вопросы.	Проработать понятие «дискуссионные методологические вопросы»
5	Экспертное заключение не должно содержать замечаний, которые невозможно исправить в соответствии с общепризнанной оценочной практикой.	Проработать понятие «общепризнанной оценочной практики»
6	Замечания не должны допускать неоднозначное толкование.	Принять в предложенной редакции.
7	Замечания должны содержать величины показателей из отчета об оценке, которые позволяют понять существенность нарушения, допущенного оценщиком, с точки зрения влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.	Принять в предложенной редакции.
8	Замечания должны содержать ссылки на страницы отчета об оценке и/или другие источники информации, которые использовались при проведении экспертизы, обеспечивающие проверяемость выводов эксперта о наличии в	Принять в предложенной редакции.

<i>№ n/n</i>	<i>Предложенная редакция</i>	<i>Решение Рабочей группы</i>
	отчете об оценке нарушений законодательства РФ об оценочной деятельности.	
9	Замечания не должны содержать требования о конкретных способах исправления нарушений.	Принять в предложенной редакции.
10	Замечания должны содержать ссылки на нарушение конкретных положений законодательства РФ об оценочной деятельности .	Принять в предложенной редакции.
11	Экспертное заключение должно содержать однозначный вывод о несоответствии отчёта об оценке действующему законодательству РФ об оценочной деятельности с указанием реквизитов отчета об оценке, идентификации объекта оценки, цели оценки, даты оценки, итоговой величины стоимости объекта оценки.	Проработать вопрос о возможности/необходимости указания на наличие в отчете об оценке нарушений, существенно влияющих на итоговую стоимость