



# **Защита Оценщика: зачем, от кого и как?**

**Докладчик: Каминский Алексей Владимирович**

# Государственные задачи отрасли

**кадастровая оценка  
для целей налогообложения**

**приватизация имущества**

**согласование корпоративных процедур**

(выкуп акций у миноритарных акционеров, реализация имущества банкротов, сделки с заинтересованностью и пр.)

A group of people, likely a choir or a religious group, are shown from the chest up. They are wearing blue robes and holding lit candles. The scene is dimly lit, with the primary light source being the candles. The text is overlaid in a bold, blue, sans-serif font. The word 'на ведьм' is crossed out with a horizontal line.

**охота**  
**~~на ведьм~~**  
**на Оценщиков**

# Дело Ольги Морозовой (Астрахань)

1. Суд пришел к выводу, что Оценщик занизила стоимость приобретаемого муниципального имущества на **29 тыс.руб.** (~ 5% от итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке).
2. Судебный эксперт и независимые эксперты на суде высказывали позицию, что для подобных объектов оценки разброс цен составляет 15-25%.
3. Прокурор выступил за пересмотр дела в новом составе суда в связи с недоказанностью вины обвиняемых.



**Три года условно!**

# Дело ЗАО «ЦФОК»

1. Цель оценки – изъятие для государственных нужд (г. Сочи).
2. Определена стоимость 11 земельных участков на несбалансированном перегретом рынке.
3. Заказчик сам дал Оценщику информацию по аналогам.
4. Суд пришел к выводу, что стоимость завышена ~ 30%.



**Оценщик отсидел два года,  
с оценочной компании  
взыскивают ущерб в 52 млн.руб.**

# Кадастровые войны в Татарстане

Населенный пункт	Средневзвешенный УPKC, руб./кв.м	Рыночные цены, руб./кв.м	Разница УPKC и рыночных цен, раз.
Казань	9 068,29	1 500 – 3 500	<b>2,5 – 6,0</b>
Н. Челны	1 712,35	200 – 500	<b>3,4 – 8,5</b>

Источник: Управление Росреестра по РТ, Министерство земельных и имущественных отношений РТ.



«Мы не можем на это сквозь пальцы смотреть, когда **конвейер жуликов работает...** Они работают на основе тех оценочных документов, которые, **по слову заказчика и оценочной компании,** позволяют делать эти **мошеннические действия ...».**

Президент Республики Татарстан

Рустам Минниханов <sup>6</sup>

# Охота на ведьм Оценщиков

Оценщик

**должен** отвечать  
только за то,  
в чем он виноват.

Оценщик

**не может** отвечать  
за вероятностный  
характер рыночной  
стоимости.



*Простите,  
часовню тоже я развалил?" (С)*



# Охота на ведьм Оценщиков

**мошенничество (ст. 195 УК РФ) =  
= {сговор, нанесение ущерба}**

**Для правоохранительных органов  
факт любого общения Оценщика  
с Заказчиком работ по оценке  
в процессе оценки –  
однозначный признак сговора**



# Охота на ведьм Оценщиков

Наиболее полная информация об объекте оценки для выполнения качественной оценки имеется как раз у Заказчика оценки.

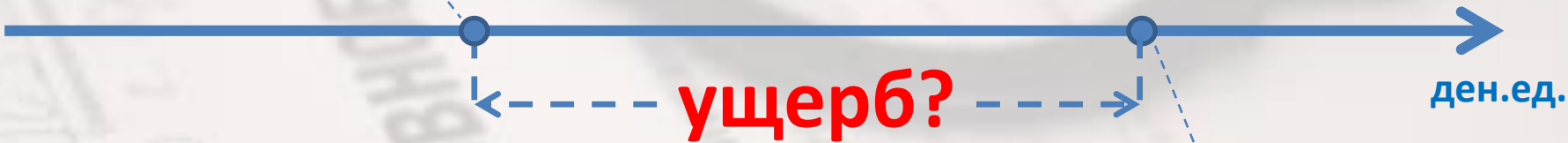
Общение Оценщика и Заказчика в процессе оценки **необходимо для качественного выполнения оценки** и **не может квалифицироваться как сговор.**

*отечественная и международная практика оценки*

# Практика работы следственных органов



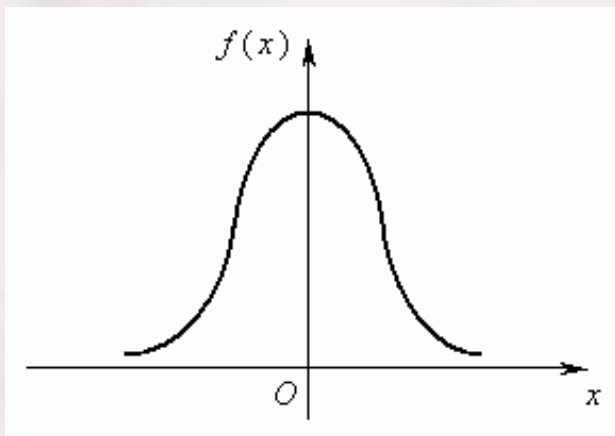
стоимость, определенная  
Оценщиком в Отчете об оценке



стоимость, определенная  
судебным Экспертом

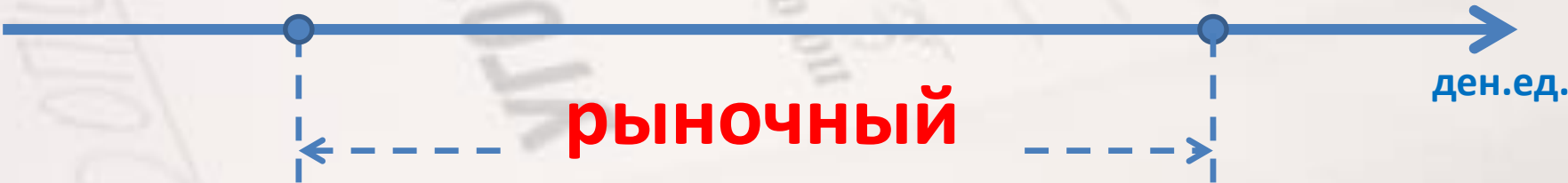


# Вероятностная природа рыночной стоимости



« ... под рыночной стоимостью объекта оценки понимается **наиболее вероятная цена**, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции ...»

*ст. 3 Закона об оценке*

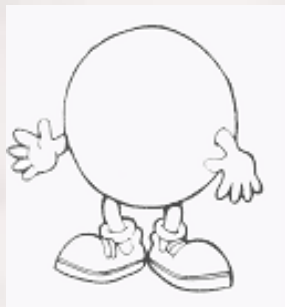


ден.ед.

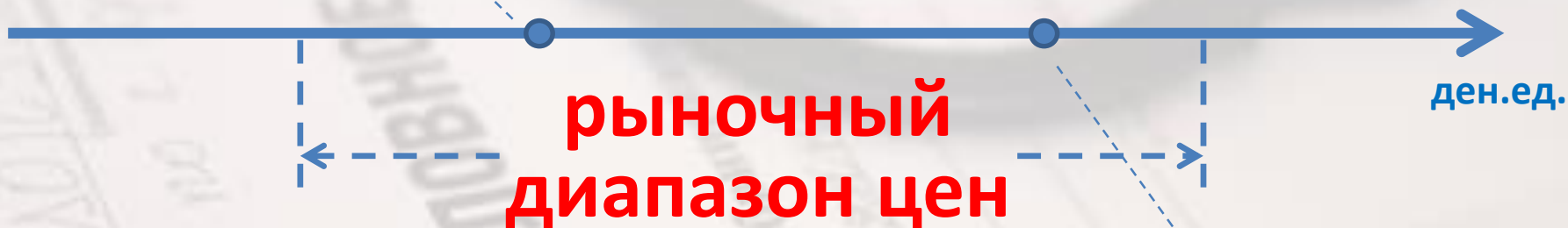
**рыночный  
диапазон цен**

The diagram shows a horizontal blue line with an arrow pointing to the right, labeled 'ден.ед.' at the end. Two blue dots are placed on the line. From each dot, a vertical dashed line extends downwards to a horizontal dashed line with arrows at both ends, indicating a range or interval.

# Разница в стоимости – не всегда ущерб!



стоимость, определенная  
Оценщиком в Отчете об оценке



стоимость, определенная  
судебным Экспертом



# Уровни 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		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

# Как защитить Оценщика

**экспертиза отчетов об оценке  
как инструмент повышения качества**

**консолидированная позиция оценочного сообщества,  
прежде всего – СРОО и НСОД**

**разъяснение вероятностного характера рыночной стоимости  
и информирование о естественной погрешности расчетов  
(следственным и судебным органам, Заказчикам и Обществу в целом)**

**внесение изменений в Закон об оценке  
и другие связанные с ним нормативные и правовые акты  
для более полного описания вероятностного характера рыночной стоимости  
и учета естественной погрешности расчетов**

**защита Оценщиков,  
в отношении которых неоправданно возбуждены уголовные дела  
или совершаются другие противоправные действия**



# Контакты

**КАМИНСКИЙ**

**Алексей Владимирович**

Президент НП «СРОО «Экспертный совет»

