

**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 №3.01)**

Москва – 2014

Автор

Ильин Максим Олегович

к.э.н., преподаватель РЭУ им. Г.В. Плеханова;
Исполнительный директор, член Экспертного совета
НП «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»,
член Совета Национального совета
по оценочной деятельности



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», вице-президент, заместитель Председателя Экспертного совета НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Ассоциации российских магистров оценки», член Совета Национального совета по оценочной деятельности.
2. Лебединский Владимир Игоревич – к.э.н., Председатель Совета директоров МГК «РосРазвитие», Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», член Совета Национального совета по оценочной деятельности.

Автор выражают благодарность коллегам, оказавшим помощь в подготовке настоящего учебника (в алфавитном порядке): Гореву Сергею Владимировичу, Захарову Александру Владимировичу, Ильиной Юлии Сергеевне, Каминскому Алексею Владимировичу, Кузьяевой Елене Викторовне, Лапину Михаилу Валериевичу, Шабле Егору Ярославовичу.

Учебно-методический комплекс дисциплины разработан
при поддержке НП «СРОО «Экспертный совет»



ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие.....	4
1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	7
1.1. Общая информация об учебной дисциплине.....	7
1.2. Роль экспертизы в противодействии недобросовестной или неквалифицированной оценке.....	9
2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ.....	12
2.1. Основные положения законодательства	13
2.2. Виды экспертизы	15
2.3. Случаи обязательной экспертизы отчетов об оценке	20
2.4. Недостатки законодательства.....	21
3. НАРУШЕНИЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ	24
3.1. Причины появления нарушений	24
3.2. Классификация нарушений	25
3.3. Понятие существенности	27
4. ИНСТРУМЕНТЫ ИСКАЖЕНИЯ СТОИМОСТИ	33
4.1. Классификация искажений и инструментов искажения	33
4.2. Примеры искажения	36
5. МЕТОДИКА ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ	41
5.1. Принципы проведения экспертизы.....	41
5.2. Порядок проведения экспертизы	43
5.3. Допущения и ограничительные условия.....	46
5.4. Выявление нарушений	47
5.5. Проверка эконометрических моделей	56
5.6. Метод экспресс-проверки	58
6. ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	60
6.1. Структура экспертного заключения	60
6.2. Требования к формулировке замечаний.....	61
6.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта	63
6.4. Формулирование замечаний	67
6.5. Практические аспекты формулирования замечаний	71
7. ОШИБКИ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ.....	75
7.1. Типология ошибок.....	75
7.2. Примеры и анализ ошибок.....	78
7.3. Вопросы этики при проведении экспертизы отчетов об оценке	80
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	83
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	85
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	87
Приложение 1. Глоссарий.....	87
Приложение 2. Специфика различных методов расчета	92
Приложение 3. Примеры обоснования позиции Эксперта.....	98
Приложение 4. Сводная таблица требований к отчету об оценке.....	103
Приложение 5. Примеры формы экспертных заключений	110

Предисловие

Практически во всех сферах человеческой деятельности вместе с получением первых результатов выполнения работ или оказания услуг возникала необходимость в проверке их качества – проверке на соответствие законодательно установленным требованиям или сложившимся правилам делового оборота. Аналогичная ситуация сложилась и в оценочной деятельности. Вместе с появлением первых отчетов об оценке потребовалась проверка определенной в них стоимости на адекватность рынку, которая проводилась самими заказчиками оценочных услуг, уполномоченными государственными органами, другими заинтересованными субъектами и судебными экспертами.

С начала 2000-х годов «экспертиза отчетов об оценке» стала оформляться как самостоятельный, независимый институт в оценочной отрасли. Это обусловлено переходом отрасли из фазы становления в фазу зрелости, обязательными условиями которого является усиление контроля, а также рост ответственности субъектов, что уже нашло свое отражение в трансформации законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность. Услуги по экспертизе отчетов об оценке широко востребованы на рынке, уже сейчас ощущается необходимость в профессионалах, выполняющих экспертизу отчетов об оценке, подготовленных по специальным программам обучения в рамках высшего и дополнительного образования.

С 2012 года Факультет дистанционного образования Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова совместно с Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» осуществляет подготовку элиты профессионального оценочного сообщества по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика») – первой в России образовательной программе по экспертизе отчетов об оценке в рамках высшего профессионального образования. Актуальность образовательной программы и высокий интерес к ней в профессиональном сообществе подтверждается тем фактом, что средний стаж оценочной деятельности слушателей первого набора составляет десять лет.

Настоящий курс лекций является результатом обобщения практической и образовательной деятельности автора по экспертизе (проверке) отчетов об оценке и обучению экспертов в НП «СРОО «Экспертный совет», Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом в период с 2005 по 2014 год. Материалы Курса лекций были апробированы в рамках образовательных мероприятий НП «СРОО

«Экспертный совет» и ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», проведенных в более чем 30 регионах России в 2008 – 2014 годах:

- авторских семинаров – мастер-классов А.В. Каминского и К.Е. Калинкиной «Экспертиза отчетов об оценке – в интересах Оценщиков?!!»;
- авторских семинаров В.И. Лебединского «Инструменты искажения стоимости и методы их выявления»;
- авторских семинаров М.О. Ильина и М.В. Лапина «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости» и «Актуальные вопросы оценки объектов недвижимости»;
- семинаров-практикумов «Экспертиза отчетов об оценке», «Экспертиза и АнтиЭкспертиза отчетов об оценке».

Лекции носят практическую направленность и содержат примеры из реальных отчетов об оценке, экспертных заключений, заключений судебных экспертов и других документов, являющихся результатами проверки отчетов об оценке. Для повышения эффективности усвоения материала учебной дисциплины настоящий Курс лекций рекомендуется использовать совместно с другими материалами из состава учебно-методического комплекса дисциплины «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости» (слайды лекций, практические кейсы и пр.).

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 ценообразующих параметров 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.

Вашему вниманию предлагается третья редакция Курса лекций, доработанная по результатам обсуждения в оценочном сообществе в период с июня 2013 по май 2014 года. Замечания и предложения можно присылать на почту: imo@srosovet.ru.

Актуальная редакция Курса лекций доступна:

- на сайте НП «СРОО «Экспертный совет» («Экспертиза» – «Методология экспертизы») – srosovet.ru;
- на сайте автора – maxosite.ru/resources/lectures_exp_n.pdf.

1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Общая информация об учебной дисциплине

Дисциплина «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости» (табл. 1) входит в состав обязательных дисциплин профессионального цикла подготовки магистров по специальности «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика»), ее изучение является одним из базовых этапов подготовки современного специалиста в области экспертизы отчетов об оценке – рис. 1.

Таблица 1.

Общая характеристика учебной дисциплины

Параметр	Значение
Объект изучения	1. Отчеты об оценке различных видов недвижимости (здания, строения, сооружения, земельные участки и их комбинации). За границы анализа вынесены: • отчеты об оценке предприятий (бизнеса) и долей участия в них; • отчеты об оценке, в которых стоимость недвижимости определена через предприятие (бизнес) на их основе (например, гостиничные комплексы); • отчеты об оценке воздушных и космических судов, а также аналогичных объектов, которые по закону отнесены к недвижимости, однако по методологии оценки ближе к машинам и оборудованию; • отчеты об определении кадастровой стоимости, поскольку в них используются принципиально другие модели расчетов, к их оформлению предъявляются специфические требования. 2. Экспертные заключения, заключения судебных экспертов и аналогичные документы, содержание результаты проверки отчетов об оценке.
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. Особенность и чувствительность различных методов оценки. 5. Ошибки Экспертов. 6. Этические вопросы деятельности Эксперта.
Цель изучения дисциплины	Формирование у слушателей комплекса знаний, умений и навыков экспертизы отчетов об оценке недвижимости. • Знаний теоретических и методологических основ экспертизы отчетов об оценке недвижимости, ее нормативно–правовой базы, основных методик экспертизы отчетов об оценке, инструментов искажения стоимости, методов обоснования профессиональной позиции Эксперта, специфики и чувствительности различных методов оценки. • Умений проведения экспертизы отчетов об оценке недвижимости, в том числе, выявления искажения стоимости, обоснования профессиональной позиции Эксперта, формулирования замечаний. • Навыков проведения экспертизы отчета об оценке недвижимости, в том числе, выявления искажения стоимости, обоснования профессиональной позиции Эксперта, формулирования замечаний.

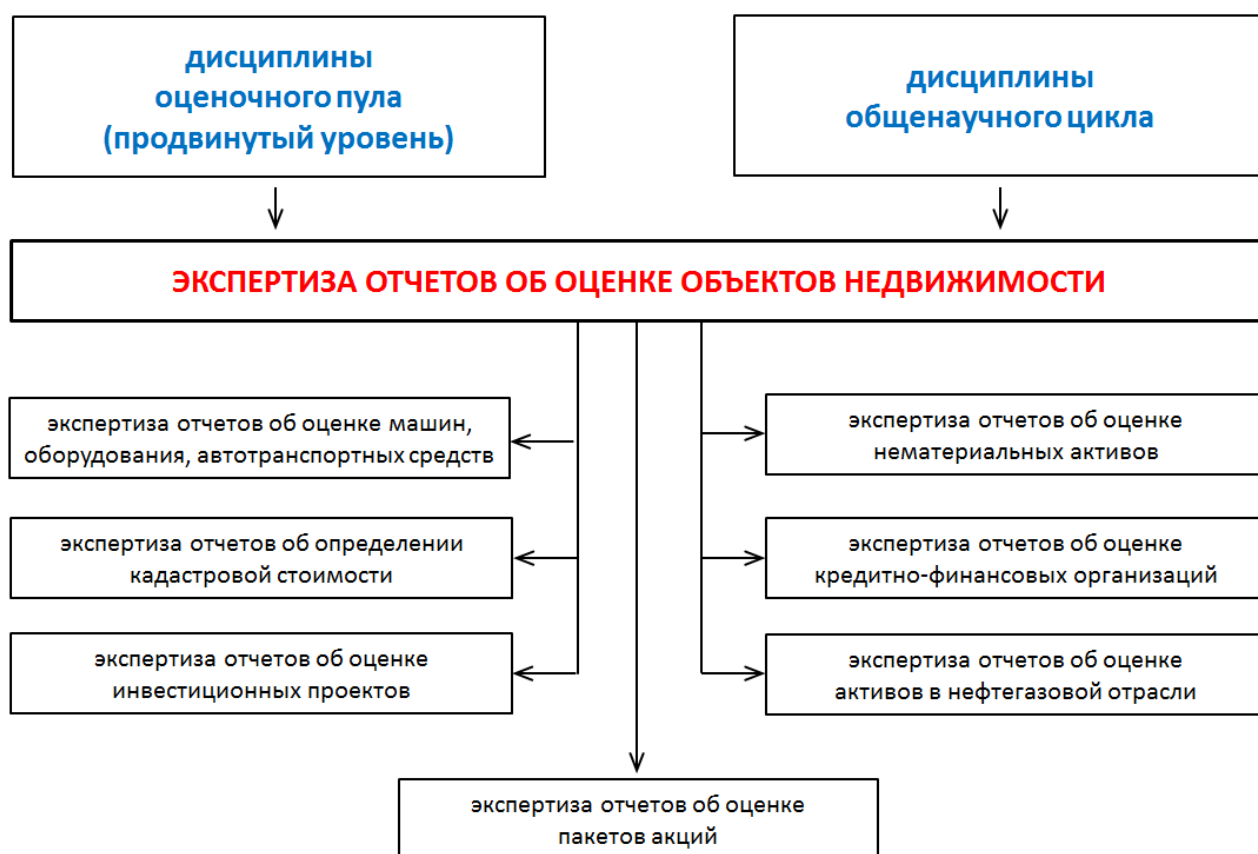


Рис. 2. Междисциплинарные связи профессионального цикла

Дисциплина «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости»:

- открывает блок обязательных дисциплин по экспертизе отчетов об оценке различных видов объектов оценки;
- использует положения дисциплин оценочного пула, прежде всего: «Оценка объектов недвижимости (продвинутый уровень)», «Оценка пакетов акций (продвинутый уровень)»;
- использует положения следующих дисциплин из общенаучного цикла: «Эконометрика (продвинутый уровень)», «Налоговый менеджмент (продвинутый уровень)», «Статистическая методология и анализ информации в оценочной деятельности», «Статистические финансы», «Методология и методы исследований в экономике», «Финансы и кредит (продвинутый уровень)»;
- является базовой для всех остальных дисциплин профессионального цикла – именно в ней рассматриваются общие принципы и методы экспертизы, основные инструменты искажения стоимости, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта.

В учебном курсе рассматривается экспертиза отчетов об оценке экспертными советами саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРОО) как частный случай проверки отчетов об оценке. Под проверкой отчета об оценке понимается совокупность мероприятий по выявлению в отчете об оценке нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, которые могут проводиться различными субъектами, в том числе: заказчиками оценки, судебными экспертами, членами Экспертных советов СРОО, сотрудниками залоговых отделов кредитных организаций, работниками государственных и муниципальных уполномоченных органов.

В связи с динамично изменяющимся законодательством Российской Федерации, регулирующим деятельность по экспертизе отчетов об оценке, в Курсе лекций сделан **акцент на содержательную составляющую** экспертизы отчетов об оценке: принципы и методы проверки отчетов об оценке, типологию ошибок Оценщиков и Экспертов, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и формулирования замечаний. Указанные модули учебной дисциплины будут актуальными вне зависимости от трансформации законодательства.

Вопросы, относящиеся к форме проведения экспертизы отчетов об оценке – в том числе, форма экспертного заключения (см. Приложение 5), порядок утверждения экспертного заключения, требования к уровню знаний Эксперта – отнесены на уровень самоподготовки в процессе внеаудиторных занятий. Предполагается, что учащиеся смогут самостоятельно овладеть данными вопросами, изучив положения профильного Федерального стандарта оценки [6] и других документов, регулирующих организационную (административную) сторону проведения экспертизы отчетов об оценке.

1.2. 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* (не являются следствием «сделки с совестью»).

Различные виды проверки отчета об оценке являются краеугольным элементом противодействия недобросовестной или неквалифицированной оценке – табл. 2.

Таблица 2.

**Обобщенный алгоритм противодействия недобросовестной
или неквалифицированной оценке**

Действие	Комментарий
<i>Проверка отчета об оценке заказчиком оценки или другим пользователем отчета об оценке</i>	Обычно заключается в укрупненной проверке итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, на соответствие: • внутреннему понимаю величины стоимости объекта оценки конкретным пользователем отчета об оценке; • общеизвестным рыночным данным.
Устная претензия	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. Действие эффективно при условии, что позиция Оценщика конструктивна – он согласен с выявленными нарушениями и готов их исправить.
Письменная претензия	Наиболее простой формальный инструмент. Форма взаимоотношений регулируется общегражданским законодательством. 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».
Письменная претензия с указанием нарушенных требований законодательства об оценочной деятельности	Требует знаний положений законодательства об оценочной деятельности, а также понимания основ методологии оценочной деятельности. Позволяет устранить подавляющее большинство непреднамеренных и часть преднамеренных нарушений.
Жалоба в СРОО	Жалоба рассматривается Дисциплинарным комитетом СРОО в течение срока, который определяется внутренним регламентом СРОО (уведомление Оценщика о поступлении жалобы, приглашение на заседание за строго оговоренное количество дней и пр.). Общий срок рассмотрения жалобы может составлять несколько месяцев. В большинстве СРОО по существу рассматриваются только мотивированные жалобы, которые составлены в соответствии с внутренними требованиями конкретной СРОО и в которых, в том числе, 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 в отчете об оценке проверяется наличие только тех нарушений, которые прямо указаны в жалобе.

Действие	Комментарий
	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. При установлении факта наличия в отчете об оценке нарушений требований законодательства об оценочной деятельности СРОО накладывает на соответствующего Оценщика дисциплинарное взыскание.
Инициативная экспертиза в СРОО	Законодательно установленный инструмент контроля качества услуг по оценке. В большинстве случаев проводится на платной основе. Как правило, 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, подписавшего соответствующий отчет об оценке.
<i>Проверка</i> отчета об оценке в рамках следственных действий	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» [2].
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 [8].
<i>Проверка</i> отчета об оценке, проводимая по решению суда	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» [2].

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.

Из табл. 2 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, заключение судебного эксперта).

2. НОРМАТИВНО–ПРАВОВАЯ БАЗА ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

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

- 1) Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1] (далее – Закон об оценке);
- 2) Федеральными стандартами оценки (например, [3 – 6]);
- 3) стандартами и правилами оценочной деятельности СРОО;
- 4) рядом приказов Министерства экономического развития Российской Федерации (например, [7]);
- 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).

Далее при совместном упоминании нормативные и правовые акты, указанные выше в п. 1 – 3, называются *Законодательство об оценочной деятельности (ЗоОД)*.

По состоянию на апрель 2014 года ЗоОД в части экспертизы отчетов об оценке характеризуется значительной несбалансированностью и противоречивостью (см. *раздел 2.4*), что находит свое отражение, прежде всего, в невозможности выбора экспертной организации; отсутствии четкого разделения видов экспертизы; отсутствии полноценной регламентации деятельности Эксперта; фактическом отсутствии ответственности Эксперта за недобросовестно или неквалифицированно выполненную работу.

Подобные, безусловно, коррупциогенные факторы благоприятствуют недобросовестной конкуренции на рынке оценочных и экспертных услуг, а также порождают противоправные действия со стороны Экспертов (см. *раздел 7.3*). Это приводит к справедливому недовольству профессионального оценочного сообщества практикой проведения экспертизы отчетов об оценке, а также к множеству законодательных инициатив по изменению подходов к регулированию данной части оценочной деятельности (например, обязательность сдачи единого квалификационного экзамена для членов экспертных советов СРОО). Можно предположить, что в ближайшем будущем ЗоОД в части экспертизы отчетов об оценке будет значительно трансформироваться.

В Курсе лекций приведена характеристика основных положений нормативно-правовой базы экспертизы отчетов об оценке в объеме, достаточном для понимания ее сущностных аспектов.

2.1. Основные положения

Статьей 17.1 Закона об оценке и п. 4 ФСО №5 дано следующее определение экспертизы отчетов об оценке: «действия эксперта или экспертов СРОО в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРОО, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- 1) соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- 2) подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете».

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 Оценщик.

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, что Оценщик нарушил (сделал неправильно), а не показать, что можно сделать лучше, применить альтернативную методику или получить другую стоимость внутри рыночного диапазона цен.

Пунктом 14 ФСО №5 установлено: «При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование Экспертом информации, ставшей известной после даты оценки» (аналогия с п. 19 ФСО №1).

Пунктом 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».

Статьей ст. 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 один 1.000.000 рублей. СРОО, возместившая убытки или имущественный вред, имеет право регресса к соответствующему Эксперту (Экспертам) СРОО.

Отметим, что по состоянию на апрель 2014 года отсутствует информация о фактах взыскания убытков или имущественного вреда с СРОО.

Как было отмечено выше, 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 внутренним приказом [7].

Также вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям ЗоОД деятельности часто ставят перед судебными экспертами, деятельность которых регулируется Федеральным законом «О государственной судебно-экспертной деятельности» [2]. 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, в основу ценовой характеристики которой был положен отчет 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 [8] 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

В конце 2010 года в Законе об оценке появилась ст. 17.1, в которой дано следующее достаточно размытое определение видов экспертизы отчетов об оценке: «устанавливаются следующие виды экспертизы отчетов об оценке:

- экспертиза на соответствие 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 (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 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».

Видно, что это определение не позволяет однозначно понять различия между видами экспертизы. По логике, ответ на вопрос о соотношении видов экспертизы отчетов об оценке должен был дать профильный ФСО №5. Однако в п. 5 ФСО №5 приведено описание видов экспертизы, которое аналогично приведенному выше описанию из Закона об оценке.

Соотнесение видов экспертизы отчетов об оценке показано на рис. 2. Видно, что нормативно-методическая экспертиза является элементом экспертизы на подтверждение стоимости.

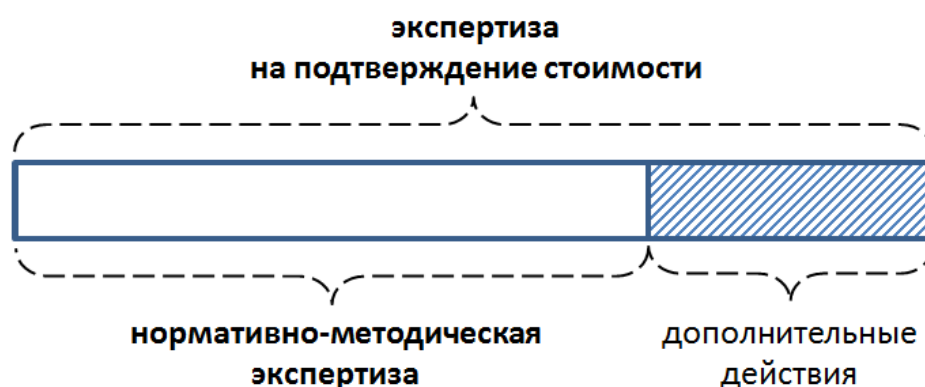


Рис. 2. Соотнесение видов экспертизы отчетов об оценке

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 может включать экспертиза на подтверждение стоимости

сверх проверки на предмет соответствия требованиям ЗоОД. В качестве таких действий могут выступать, например:

- осмотр объекта оценки и объектов-аналогов;
- проверочный расчет по методам, не использованным в отчете об оценке, на предмет сопоставимости результатов расчетов (например, проверка результатов корреляционно-регрессионного моделирования расчетами по методу сравнения продаж и наоборот);
- проверочный расчет с использованием альтернативных источников информации (по объектам-аналогам и рыночной конъюнктуре в целом).

В качестве своеобразной аналогии можно привести различные способы освидетельствования технического состояния зданий – визуальный, инструментальный, инструментальный с разрушающим испытанием образцов и пр. Отметим, что в международной практике экспертизы отчетов об оценке до недавнего времени также использовались различные законодательно определенные виды экспертизы [14]. Вместе с тем, в последние годы наметился тренд на устранение законодательного многообразия видов экспертизы – конкретный объем работы Эксперта прямо прописывается в задании на проведение экспертизы.

Достаточно распространенным в оценочном сообществе является вопрос о том, *может ли быть выдано положительное заключение по результатам нормативно-методической экспертизы на отчет об оценке, содержащий математическую ошибку, устранение которой приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости?* Существует точка зрения, что при нормативно-методической экспертизе расчеты проверяться не должны, а значит, указанное выше положительное заключение может быть выдано. Подобная позиция является принципиально неверной и наносит значительный ущерб репутации всего профессионального оценочного сообщества.

Даже при проведении нормативно-методической экспертизы Эксперт должен ответить на вопрос: «Содержатся ли в отчете об оценке нарушения, 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 п. 4 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 объектов 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. 4 ФСО №3) – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки не приведут Эксперта к аналогичным результатам.

В-третьих, в п. 11 ФСО № 1 указан следующий состав мероприятий при экспертизе отчета об оценке: «проверка 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». Искажение итоговой величины стоимости объекта оценки является следствием нарушения требования обеспечения достаточности и достоверности используемой информации, поскольку (п. 19 ФСО №1):

- 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.

Важно отметить, что в большинстве нормативных правовых актов, устанавливающих обязательность проведения экспертизы отчета об оценке, не указан ее вид (например, Федеральные законы «О несостоятельности (банкротстве)», «Об акционерных обществах»). В таких случаях в

соответствии с положениями п. 19 ФСО №5 проводится нормативно-методическая экспертиза.

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 еще более снижается значимость нарушений формальных требований ЗоОД, поскольку после совершения сделки предметом разбирательства, как правило, является факт наличия ущерба, а также его размер, на которые влияют только существенные нарушения (дополнительно см. разделы 3.2 – 3.3).

2.3. Случаи обязательной экспертизы отчетов об оценке

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. 3.

Таблица 3.

Случаи обязательной экспертизы отчетов об оценке и отчетов об определении кадастровой стоимости

Случай	Комментарий
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: • должником является унитарное предприятие либо АО, более 25% голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности; • на отчет об оценке было выдано отрицательное заключение Росимущества.
Определение цены (денежной оценки) имущества ОАО	Согласно ст. 77 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» выполняется экспертиза отчета об оценке имущества при одновременном соблюдении следующих условий: • 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 мотивировочное 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 05.01.2006 г. № 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.
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.
«Оспаривание» результатов государственной кадастровой оценки	Согласно ст. 24.19 Закона об оценке и пп. 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.

2.4. Недостатки законодательства

Анализ ЗоОД в части, регулирующей экспертизу отчетов об оценке, проведенный рядом СРОО совместно с Институтом сравнительного правоведения (см. [20]), показал, что по состоянию на апрель 2014 года ЗоОД содержит ряд коррупциогенных положений, которые значительно снижают эффективность инструмента экспертизы, а также негативно сказываются на имидже оценочного сообщества в целом. Наиболее существенными из них являются следующие:

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 не выгодно 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.

2. Множественность видов экспертизы отчетов об оценке без конкретизации различий в объемах исследований. Это приводит к массовым

злоупотреблениям – положительные экспертные заключения по результатам нормативно-методической экспертизы выдаются даже на отчеты об оценке, содержащие нарушения, исправление которых приводит (может привести) к существенному искажению итоговой величины стоимости (см. раздел 2.2).

3. 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». 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.

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

- Оценщик при составлении отчета об оценке должен соблюдать достаточно жесткие требования ЗоОД (требования существенности, достаточности, достоверности, обоснованности, проверяемости);
- 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 указаны общие слова о том, что наличие нарушения должно быть обосновано, при этом какая-либо конкретизация отсутствует).

Подобное противоречие приводит к массовым случаям недобросовестной или неквалифицированной экспертизы отчетов об оценке, ее использованию в качестве инструмента недобросовестной конкуренции (см. раздел 7.3).

5. В статье 24.6 Закона об оценке установлена ответственность СРОО и Эксперта за убытки, вызванные отчетом об оценке, на который было выдано положительное экспертное заключение по результатам недобросовестной или некачественной экспертизы. В Законе об оценке речь однозначно идет *только про положительное экспертное заключение*. Вместе с тем, не меньший ущерб может быть нанесен и выдачей отрицательного экспертного

заклучения. Например, Эксперт недобросовестно или некачественно провел экспертизу, результатом чего явилась выдача отрицательного экспертного заключения на отчет об оценке, который не содержит нарушений требования ЗоОД – это затягивает сроки согласования и проведения сделки, для обоснования ценового параметра которой заказывался отчет об оценке, а значит, стороны сделки могут нести убытки.

6. Изменения в ЗоОД, внесенные Федеральным законом от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ, устанавливают обязательность проведения единого квалификационного экзамена для членов Экспертных советов СРОО. Предлагаемая Министерством экономического развития России форма и содержание единого квалификационного экзамена не только не приведут к повышению качества экспертизы отчетов об оценке, но и будут способствовать недобросовестной конкуренции как в сфере оценочной деятельности, так и при экспертизе отчетов об оценке (например, см. [17] и раздел 7.3).

Члены экспертных советов СРОО являются 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. Форма проведения экзамена не учитывает 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 отправят сдавать его 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. Того, кто наберет меньшее количество баллов, необходимо лишить звания академика. Видимо из этой логики - академический корпус должны пополнить вчерашние школьники, набравшие необходимое количество баллов по ЕГЭ.

3. НАРУШЕНИЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. Причины появления нарушений

Анализ результатов экспертизы отчетов об оценке в основных российских СРОО, а также обобщение международного опыта экспертизы ([14]) 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], [16]. Оценщик может непреднамеренно использовать в расчетах недостоверную или недостаточную информацию. Например, могут быть использованы оферты по объектам-аналогам, в которых:

- продавец преднамеренно «приукрасил» значения ценообразующих параметров;
- содержатся непреднамеренные искажения значений ценообразующих параметров (опечатки и пр.).

2. Недостаточная квалификация Оценщика. Отсутствие опыта (практики) оценки конкретного типа объектов оценки может привести к тому, что Оценщик окажется не в состоянии построить корректную экономико-математическую модель оценки стоимости, которая бы учитывала влияние специфических ценообразующих факторов.

3. Конфликт интересов. Результаты оценки всегда являются точкой столкновения разнонаправленных интересов продавца и покупателя. 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 расчетными параметрами).

4. Причины случайного непреднамеренного характера. Проведение комплексных расчетов может сопровождаться банальными ошибками математического, технического характера. Например, опечатками, некорректными ссылками в расчетных таблицах, источником которых, в том числе, может являться используемое программное обеспечение как общего, так и специализированного назначения.

3.2. Классификация нарушений

В зависимости от характера влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки нарушения 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 указан ОГРН заказчика оценки, что является обязательным в соответствии с требованиями п.п. «в» п. 8 ФСО №3);
- существенные нарушения – нарушения требований ЗоОД, исправление которых 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. Более подробно вопрос существенности исследован в разделе 3.3.

В зависимости от сущности нарушения в экспертной практике выделяют восемь типов нарушений в отчетах об оценке объектов недвижимости – табл. 4.

Таблица 4.

Классификация нарушений в отчетах об оценке объектов недвижимости

№ п/п	Тип нарушения	Комментарий (пример)
1	Отсутствие существенной информации	Отсутствует информация о техническом состоянии объекта оценки. Отсутствует информация о площади земельного участка в составе оцениваемого единого объекта недвижимости.
2	Отсутствие обоснования расчетных параметров	Не указан документ, на основании которого в расчетах принята площадь земельного участка. Не приведено расчетное обоснование величины внешнего износа.
3	Приведение недостоверной информации	Величина операционных расходов типичного объекта недвижимости в разы превышает среднерыночную величину.
4	Нарушение причинно-следственных связей	По результатам анализа НЭИ сделан вывод, что здание подлежит сносу, при этом в затратном подходе стоимость определена как сумма стоимости прав земельного участка и затрат на замещение здания за минусом физического износа.

№ п/п	Тип нарушения	Комментарий (пример)
5	Противоречие	По тексту отчета об оценке указаны три различные структуры площадей многофункционального комплекса: на долю вспомогательных складских помещений приходится 20%, 35% и 50% площадей. Обременение в виде долгосрочного договора по заниженным ставкам аренды учтено только в доходном подходе к оценке. 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).
6	Ошибочная методология	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 капитализации, полезная площадь и ставки аренды для зданий определены на дату оценки.
7	Математическая ошибка	$2+2=5$ при условии, что отклонение в размере 1 существенно относительно итоговой величины стоимости объекта оценки (см. раздел 3.3). 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 одну денежную единицу, 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.
8	Нарушение формальных требований ЗоОД	Не указан стаж оценочной деятельности Оценщика – требование п.п. «в» п. 8 ФСО №3. Не указано место нахождения Оценщика (физического лица) – требование ст. 11 Закона об оценке.

Подготовка сложных и объемных документов, к которым относятся отчеты об оценке, вообще без каких-либо неточностей и опечаток крайне затруднено, поскольку требует временных и трудовых затрат, несопоставимых с полезностью самого документа (отметим, что необходимость постоянного развития и совершенствования данным тезисом под сомнение не ставится). Именно поэтому п. 18 ФСО №5 установлено, что технические ошибки, не приведшие 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.

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, неверное позиционирование объекта оценки (первичное нарушение) приводит к неверному выбору объектов-аналогов во всех подходах к оценке, неверной величине корректировок и пр. (вторичные нарушения).

3.3. Понятие существенности

В ряде случаев законодатель в силу объективной невозможности однозначно регламентировать процессы в правовой сфере использует понятия неопределенного содержания. Сфера гражданского права характеризуется предоставлением субъектам широкой свободы «саморегулирования» поведения, что находит отражение в создании и функционировании гражданско-правовых норм с качественными оценочными понятиями.

Оценочная деятельность относится к общественно-экономическим системам, что подразумевает вынужденную необходимость [16] использования *разумного* количества понятий неопределенного содержания в ЗоОД. Практика экспертизы отчетов об оценке показывает, что для классификации выявленных в отчете об оценке нарушений, а также уровня искажения определенной в отчете об оценке итоговой величины стоимости, необходимо использовать качественные характеристики, например «существенность», «значимость». Понятие «существенность» с начала 2000-х годов прочно вошло в правила делового оборота по оценке, экспертизе отчетов об оценке и судебной экспертизе.

Подробный анализ возможности использования понятия «существенность» при экспертизе отчетов об оценке, в том числе, международный опыт, а также анализ возможных подходов к определению уровня существенности приведен в [11] и [17]. Обратим внимание на несколько его основных положений.

Во-первых, в настоящее время **понятие «существенность» уже массово используется** для оценки *качественных показателей общественно-экономических систем*, например:

- в основных кодексах (Гражданском, Уголовном, Налоговом и пр.);
- в системообразующих законах из области корпоративного права и различных сфер деятельности (например, в Федеральных законах «Об акционерных обществах», «О несостоятельности (банкротстве)», «О банках и банковской деятельности», «О государственной

гражданской службе РФ», «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ»);

- в ЗоОД (ст. 11, 14 Закона об оценке; п. 7, 18, 19 ФСО №1, и п. 4, 8, 12 ФСО №3);
- система «Консультант Плюс» выдает *десятки тысяч* результатов поиска различных форм слова «существенность», в том числе: в разделах «Законодательство», «Законопроекты», «Международные правовые акты», «Технические нормы и правила. Строительство». Наличие результатов поиска в разделе «Законопроекты» говорит о том, что практика использования понятия «существенность» сохранится в будущем. Обратим внимание, что в законодательстве также массово используются другие понятия со схожим смыслом, например, «значительно».

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 судебно-экспертной деятельности, который является своеобразным «родителем» для ФСО №5.

Во-вторых, анализ российского законодательства показывает, что в подавляющем большинстве случаев, в том числе, и в корпоративном праве, критерии существенности не установлены. В табл. 5 описаны несколько критериев, которые, скорее как исключение, встречаются в законодательстве.

Таблица 5.

Примеры критериев существенности

№ п/п	Критерий	Комментарий
1	Заблуждение	Сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ). Гражданское законодательство ограничивает понятие <i>существенного</i> заблуждения случаями заблуждения в характере (природе) сделки, тождестве предмета сделки и таких качествах предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению.
2	Изменение обстоятельств	Признается <i>существенным</i> , когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на <i>значительно отличающихся условиях</i> (ст. 451 ГК РФ).

№ п/п	Критерий	Комментарий
3	Обстоятельство	<i>Существенным</i> для дела обстоятельством может быть признано указанное в заявлении вновь обнаруженное обстоятельство, которое не было и не могло быть известно заявителю, неоспоримо свидетельствующее о том, что если бы оно было известно, то это <i>привело бы к принятию другого решения</i> (п. 4 Постановление Пленума ВАС от 30.06.2011 г. № 52).
4	Влияние	Под <i>существенным</i> влиянием ... понимаются возможность определять решения, принимаемые органами управления юридического лица, условия ведения им предпринимательской деятельности ..., назначать единоличный исполнительный орган и (или) более половины состава коллегиального исполнительного органа юридического лица, а также возможность определять избрание более половины состава совета директоров (наблюдательного совета) юридического лица (ст. 4 Закона о банках).

Видно, что в законодательстве *отсутствует единый подход к установлению критерия существенности*, а наиболее распространенными являются следующие:

1. Приведение закрытого перечня параметров, определяющих критерий (п. 4 табл. 5). Оценочная деятельность относится к социально-экономическим системам, для характеристики состояния которых вынужденно используются показатели качественной и вероятностной природы, – указание закрытого перечня не представляется возможным [16].

2. Приведение открытого перечня параметров, определяющих критерий (п. 1 табл. 5) – данный вариант допускает избирательную трактовку и потенциально способствует росту коррупционной составляющей.

3. Указание на *изменение действия (или его последствий)*, применительно к которому рассматривается показатель, характеризуемый понятием «существенность» (п. 2-3 и, частично, п. 1 табл. 5).

Отметим, что применительно к экспертизе отчетов об оценке последний подход видится наиболее уместным, поскольку позволяет отказаться от перечисления условно бесконечного множества ситуаций и признаков в пользу механизма их идентификации. Таким образом, в качестве критерия существенности при экспертизе отчетов об оценке целесообразно использовать *изменение управленческого решения*, для принятия которого производится оценка.

В-третьих, рассмотрим вопросы, связанные с уровнем существенности. Не вызывает никакого сомнения, что законодательство должно быть максимально четким и определенным. Более того, при отрицательных результатах антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов в качестве обоснования часто

указывается «расплывчатость и неопределенность формулировок». С другой стороны, возникают неразрешимые сложности с установлением конкретного уровня существенности для различных ситуаций. Приведем несколько примеров из анализируемой предметной области, когда одно и то же нарушение, исправление которого приведет к изменению итоговой величины стоимости на 5%, может являться существенным или не быть таковым.

- Предполагаемым использованием результатов оценки является принятие решения о совершении сделки купли-продажи крупного имущественного комплекса, включающего сотни тысяч квадратных метров зданий и сооружений. Указанное нарушение, скорее всего, не будет являться существенным, поскольку его влияние ниже погрешности расчетов.
- Оценка проводится в рамках ст. 40 НК РФ – устанавливается, на сколько величина налогооблагаемой базы используемой предприятием для уплаты налога отличается от рыночного уровня цен (рыночной стоимости объекта оценки). В отчете об оценке установлено, что рыночная стоимость выше на 16% – основание для принятия налоговых санкций отсутствует. Если устранение замечания приведет к росту стоимости на 5%, то будет превышено пороговое значение в 20% ($16\% + 5\% = 21\%$), что будет являться основанием для применения налоговых санкций. Произойдет изменение управленческого решения, для которого была заказана оценка (наложение/не наложение налоговых санкций). Обратим внимание, что положения ст. 40 НК в настоящее время применяются исключительно к сделкам, доходы и (или) расходы по которым признаны до 29.07.2011 г. (п. 6 ст. 4 Федерального закона от 18.07.2011 г. №227-ФЗ).
- 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.

Дополнительная проблема исходит от непостоянства рыночной конъюнктуры, которая непостоянна и может значительно изменяться в течение относительно короткого промежутка времени. Например, на пике экономического кризиса 2008-2009 годов погрешность оценки типовых квартир в крупных городах относительно докризисного уровня возросла

с 2-5% до 20-30%. Кроме того, из описанных выше примеров 1 и 3 видно, что уровень существенности является функцией, зависящей от погрешности расчетов, которая, зависит от неопределенности на рынке [15].

Примеры показывают, что уровень существенности *зависит от предполагаемого использования результатов оценки, а также рыночной конъюнктуры.*

Рассмотрим, как определен уровень существенности в смежных областях права. В п. 4 Правила (стандарта) №4 «Существенность в аудите» установлено, что «аудитор оценивает то, что является существенным, *по своему профессиональному суждению*». В Международных стандартах финансовой отчетности *единый уровень существенности не установлен*, в каждой конкретной ситуации он определяется по-разному. Определяющим фактором при анализе существенности статьи отчетности может быть [10]: размер статьи, ее природа, комбинация этих двух факторов.

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 заинтересованы делиться своим мнением, а, во-вторых, процедура консолидации может потребовать недопустимо много временных и финансовых ресурсов.

В реальной оценочной ситуации уровень существенности может быть определен заказчиком экспертизы (оценки) совместно с Экспертом (Оценщиком) как специалистом в стоимостной оценке параметров рынка. В нормативных документах, регулирующих экспертизу отчетов об оценке, должны быть описаны единые критерии, принципы и методы установления уровня существенности.

Для учебных целей в первом приближении можно сформировать следующий уровень существенности для разных типов объектов оценки на стабильном рынке – табл. 6.

Таблица 6.

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
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

Отметим, что принятие решения о выдаче отрицательного заключения должно учитывать взаимное влияние 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.

Очевидно, что для предотвращения возможных злоупотреблений в экспертном заключении целесообразно указывать принятый для данной конкретной экспертизы уровень существенности. Соответствующее требование должно быть закреплено в ЗоОД.

В 2009-2010 годах по инициативе НП «СРОО «Экспертный совет» и НП «СРО АРМО» был разработан проект Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке. На основе данного документа Рабочая группа НСОД под руководством К.Е. Калинкиной разработала проект ФСО № 5, в котором предлагалось использовать понятие «существенность» для характеристики нарушений [9].

4. ИНСТРУМЕНТЫ ИСКАЖЕНИЯ СТОИМОСТИ

4.1. Классификация искажений и инструментов искажения

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

Таблица 7.

Классификация искажений стоимости

	Преднамеренное	Непреднамеренное
Грубое		простая экспертиза
«Ювелирное»	сложная экспертиза	

Грубое искажение – манипулирование единственным ценообразующим параметром (незначительным числом параметров), при котором относительное искажение ценообразующего параметра существенно (как правило, сопоставимо с искажением итоговой величины стоимости объекта оценки).

«Ювелирное» искажение – комплексное манипулирование совокупностью взаимосвязанных ценообразующих параметров, при котором (см. раздел 4.2):

- 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.

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

В реальной практике «ювелирное» непреднамеренное искажение стоимости обычно в отчетах об оценке не встречается.

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 – не проведение проверки используемой в расчетах информации на предмет соответствия принципам достаточности и достоверности.

Инструменты искажения стоимости в отчетах об оценке объектов недвижимости могут быть сгруппированы следующим образом (табл. 8):

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

Таблица 8.

Основные инструменты искажения стоимости

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
Описание объекта оценки	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. Искажённое описание (например, указание некорректной структуры площадей в составе многофункционального комплекса). 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	5. Установление допущений, противоречащих ЗоОД или рыночным данным (здравому смыслу). <i>Дополнительно см. комментарий после таблицы.</i>
Анализ рынка	6. Излишне оптимистический/пессимистический 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	8. Излишне оптимистическое/пессимистическое позиционирование объекта оценки на рынке.
Сравнительный подход к оценке	9. Выбор объектов-аналогов: • объект оценки и объекты-аналоги несопоставимы (класс, месторасположение, обременения и пр.); • целенаправленный отбор объектов-аналогов с нужной границы рыночного диапазона; • использование несуществующих объектов-аналогов.

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
	10. Описание объектов-аналогов: • 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): • использование излишне оптимистических/пессимистических экспертных оценок; • ошибки математического характера. 12. Несоответствие величины корректировки и базы, к которой она начисляется (например, относительная корректировка на различие в техническом состоянии улучшений применяется к стоимости единого объекта недвижимости).
Затратный подход к оценке	<i>Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к оценке:</i> 13. Начисление износов и устареваний при отсутствии их признаков (например, начисление экономического износа без обоснования его природы, см. приложение 3). 14. Использование статистических данных по затратам на замещение/воспроизводство, которые не сопоставимы с рыночной конъюнктурой, в том числе, по причине научно-технического прогресса. 15. Излишне оптимистический/пессимистический прогноз величины прибыли предпринимателя. 16. 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> 17. 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). 18. Излишне оптимистические/пессимистические прогнозы доходных и расходных составляющих денежного потока. 19. Несопоставимость вида денежного потока, а также вида объекта оценки и ставки дисконтирования/коэффициента капитализации. 20. Излишне оптимистический/пессимистический подход при определении рисков в составе ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
Согласование результатов	21. Несопоставимость результатов, например: • результат затратного подхода не учитывает стоимость прав на земельный участок; • результаты расчета по различным подходам соответствуют различному варианту использования объекта оценки (не все подходы моделируют НЭИ); • результаты расчета по некоторым из подходов не включают НДС, а по некоторым – включают; • существенный разброс результатов, полученных по различным

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
	подходам к оценке. 22. Предвзятое обоснование весов результатов по различным подходам к оценке.

Отметим, что в ряде случаев в качестве инструмента искажения стоимости могут рассматриваться опечатки – когда они оказали влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

Допущение – гипотеза или предположение *относительно свойств объекта оценки*, которые либо невозможно достоверно установить, либо они не соответствуют фактическому положению дел. Например, объект может быть оценен при допущении, что он свободен от прав третьих лиц, хотя фактически он может быть обременен.

Обратим внимание, что 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 он стоит 100 рублей».

Ограничение (ограничительное условие) – это декларация Оценщика о явном снятии с себя ответственности в случае совершения указанными субъектами определенных действий или наступления определенных обстоятельств. Обратим внимание, что в ЗоОД не предусмотрена возможность Оценщика частично снимать с себя ответственность.

4.2. Примеры искажения

Пример 1. Метод капитализации

Рассмотрим экспертизу отчета об оценке встроенных помещений (табл. 9) в случае, когда Эксперту из анализа рынка, представленного в отчете об оценке или проведенного самостоятельно, известно следующее:

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

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

Показатель	Значение
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 (грязная), ед./кв.м/год	460
Операционные расходы, ед./кв.м/год	75
Недозагрузка, %	5
Коэффициент капитализации, %	12,5
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{460 \times 0,95 - 75}{0,125} \approx 2\,900.$	
<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
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{355 \times 0,98 - 45}{0,105} \approx 2\,900.$	
<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
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{345 \times 0,96 - 55}{0,115} \approx 2\,400.$	

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 том числе, 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. В качестве примера рассмотрим классическую модель оценки коммерческой недвижимости методом 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
ДВД, ед./год	2 250 000	2 475 000	2 722 500	2 858 625	3 001 556
Удельные операционные расходы, 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, 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
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 таблиц 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; ОЗ.8.3.035 – отдельно стоящий магазин
Затраты на замещение подземной части, руб./куб.м	2 092,07	Ко-Инвест 2007; ОЗ.9.3.088– отдельно стоящий подземный паркинг
Затраты на замещение комплекса в уровне цен 2007года, 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. Вместе с тем 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 расходы будут меньше, чем при строительстве двух отдельных объектов, на 5-15%.

5. МЕТОДИКА ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

5.1. Принципы проведения экспертизы

Как было отмечено в разделе 2.4, в ЗоОД федерального уровня не определены конкретные принципы проведения экспертизы отчетов об оценке. По мнению автора, подобная ситуация является недопустимой, а значит – временной. Для снижения коррупциогенной составляющей принципы проведения экспертизы должны быть добавлены в ЗоОД федерального уровня в обозримой перспективе.

На уровне отдельных СРОО данная проблема может быть решена уже сейчас. Например, деятельность членов Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» осуществляется в соответствии с проектом Стандарта «Экспертиза отчетов об оценке» [9], который основан на проекте ФСО №5, подготовленном Рабочей группой НСОД под руководством К.Е. Калининной [17]. Данный документ предъявляет к Эксперту и экспертному заключению требования, сопоставимые с требованиями к Оценщику и отчету об оценке. Рассмотрим общую логику и отдельные положения указанного документа.

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: в 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 отчета об оценке это означает, что Оценщик прав, если не доказано обратное (если Эксперт не доказал наличие нарушения). Из этого следует первый принцип проведения экспертизы: **наличие нарушений 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 в зарубежной практике экспертизы отчетов об оценке [14]. Из этого следует второй принцип проведения экспертизы, в котором прослеживается преемственность п. 4 ФСО №3 и п. 19 ФСО №1: **при составлении экспертного заключения Эксперт должен придерживаться**

принципов существенности, обоснованности, однозначности, достаточности, достоверности и проверяемости.

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

- принцип существенности – в экспертном заключении должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения результатов экспертизы;
- принцип обоснованности – информация, приведенная в экспертном заключении, использованная при экспертизе отчета об оценке, существенная с точки зрения результатов экспертизы, должна быть подтверждена;
- принцип однозначности – содержание экспертного заключения не должно вводить в заблуждение его пользователей или допускать неоднозначного толкования;
- принцип достаточности – экспертное заключение не должно содержать информацию, не используемую при проведении экспертизы отчета об оценке и обосновании позиции Эксперта, если она не является обязательной согласно требованиям ЗоОД;
- принцип достоверности – приведенная в экспертном заключении информация должна соответствовать действительности и позволять пользователю экспертного заключения делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Экспертом при проведении экспертизы, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения;
- принцип проверяемости – состав и последовательность представленных в экспертном заключении материалов должны привести пользователя экспертного заключения к аналогичным выводам.

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, 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 *второго принципа* проведения экспертизы: **в экспертном заключении должны быть указаны все нарушения, содержащиеся в отчете об оценке.**

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, что 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.

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

Обратим внимание на различие с п. 19 ФСО №1: Оценщику запрещено использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. Подобная формулировка допускает неоднозначное толкование, например:

- часть оценочного сообщества считает, что можно использовать информацию, ставшую известной (общедоступной) после даты оценки, но относящуюся к событию, произошедшему до даты оценки;
- другая часть придерживается позиции, что факт становления информации известной (общедоступной) также является событием, а значит – такую информацию при оценке использовать нельзя.

Отметим, что при проведении судебной экспертизы в рамках Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [2] 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*». Упоминание общепринятых научных и практических данных позволяет говорить о том, что при проведении судебной экспертизы отчета об оценке должны использоваться методические положения профильных нормативных и правовых документов, в частности, п. 14 ФСО №5.

В заключение обратим внимание на руководство по экспертизе отчетов об оценке «Оценивая оценку: искусство экспертизы отчетов об оценке» (Институт оценки США, [14]), в котором указано, что хороший Эксперт не должен придирается к мелочам, оспаривая все в отчете об оценке, чтобы доказать собственную важность. Он должен сосредоточиться на

существенных вещах и фактической информации, которые оказывают влияние на результаты, полученные Оценщиком, обоснованность отчета об оценке и заключение о стоимости.

5.2. Порядок проведения экспертизы

Типичный алгоритм экспертизы отчетов об оценке описан в табл. 14. Отметим, что вспомогательные 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 использоваться и в других случаях проверки отчета об оценке.

Таблица 14.

Типичный алгоритм экспертизы отчетов об оценке

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Идентификация типа документа, представленного на экспертизу	В ряде случаев на экспертизу под видом отчета об оценке предоставляются другие документы, например: • заключение судебного эксперта; • документ, в котором содержится суждение о величине стоимости объекта оценки, выполненный по результатам оказания информационно-консультационных услуг (название документа может значительно варьироваться); • «черновик» отчета об оценке (не утвержден / не сшит в установленном порядке). 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. Если по результатам анализа установлено, что представленный на экспертизу документ не является отчетом об оценке, экспертиза приостанавливается. Если по результатам анализа установлено, что на экспертизу предоставлена копия отчета об оценке, экспертиза проводится с соответствующими допущениями (см. раздел 5.3).
2	Формулировка допущений и ограничений	Выполняется в соответствии с видом экспертизы и предполагаемым объемом работ – см. раздел 5.3.
3	Проверка корректности формирования объекта оценки	Наиболее распространенные типы объектов оценки явно указаны в ст. 5 Закона об оценке. Основным признаком объекта оценки является возможность участия в гражданском обороте (оборотоспособность, ст. 129 ГК РФ). Основными критериями оборотоспособности объекта оценки <i>обычно</i> являются: • его выделение в натуре (отделение от другого имущества) – особенно это важно для земельных участков в составе объекта оценки;

№ п/п	Действие	Комментарий
		наличие правоустанавливающих (правоподтверждающих) документов, оформленных должным образом.
4	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 (приложение 4).
5	Анализ ценообразующих характеристик объекта оценки	Сопровождается проверкой использованных в расчетах значений ценообразующих параметров объекта оценки на соответствие данным первичных документов, приведенных в приложении к отчету об оценке. По результатам анализа рекомендуется формировать основу матрицы вертикального и горизонтального анализа (см. раздел 5.4).
6	Проверка достаточности и достоверности приведенной информации	См. раздел 5.4.
7	Проверка корректности НЭИ объекта оценки, обоснованного (подразумеваемого) в отчете об оценке	В настоящее время ЗоОД не содержит требования обязательного проведения анализа НЭИ объекта оценки (в ст. 10 ФСО №1 приведено только общее определение понятия НЭИ). Вместе с тем, принцип НЭИ является фундаментальным принципом оценки. В большинстве отчетов об оценке анализ НЭИ приводится в усеченном виде или отсутствует, поскольку НЭИ большей части объектов оценки совпадает с их текущем (целевым) вариантом использования. При отсутствии в отчете об оценке анализа и результатов анализа НЭИ можно говорить о «подразумеваемом НЭИ». Как правило, полноценный анализ НЭИ важен для объектов недвижимости, которые характеризуются: - 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 жилого, административного и торгово-развлекательного назначения); - 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

№ п/п	Действие	Комментарий
		ремонта, так и реконструкции или ликвидации с последующим использованием освободившегося земельного участка); • значительной величиной функционального и/или экономического устаревания (например, нестандартная высота потолков и другие объемно-планировочные решения).
8	Проверка корректности использованной методологии	Проверка выполняется на предмет соответствия методологии специфике объекта оценки, рыночной конъюнктуре и доступной информации (см. раздел 5.4)
9	Проверка правильности выполненных математических действий	См. раздел 5.4.
10	Выполнение дополнительных действий в рамках экспертизы на подтверждение стоимости (при необходимости)	См. раздел. 2.2.
11	Формирование исследовательской части экспертного заключения в части выявленных нарушений (при наличии таковых)	См. главу 6.
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 6.

5.3. Допущения и ограничительные условия

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 – гипотеза или предположение *относительно свойств объекта экспертизы*, которые либо невозможно достоверно установить, либо они не соответствуют фактическому положению дел.

- Ограничение (ограничительное условие) – это декларация Экспертом 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	3. При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился. 4. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась. 5. Проверка отчета об оценке на соответствие требованиям договора об оценке, в рамках исполнения которого он был подготовлен, не проводилась.

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

5.4. Выявление нарушений

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

- соблюдения формальных требований ЗоОД;
- соблюдения требований договора об оценке;
- соответствия представленной в отчете об оценке информации требованиям достаточности и достоверности;
- соответствия выбранной методики оценки конкретной оценочной ситуации (специфике объекта оценки и рыночной конъюнктуры).

I. 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 4.

II. Для проверки отчета об оценке на соответствие требованиям договора об оценке устанавливается соответствие отчета об оценке требованиям договора об оценке, не противоречащим положениям ЗоОД. Отметим, что необходимость проверять Отчет об оценке на предмет соответствия требованиям договора установлено п. 11 ФСО №1. При этом в реальной практике в составе материалов, направляемых на экспертизу, договор на оценку, как правило, отсутствует – это находит отражение в формулировании соответствующего допущения (см. раздел 5.3).

III. Пунктом 19 ФСО №1 установлено: «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».

Для проверки достоверности информации, приведенной в отчете об оценке, выполняется ее сопоставление с:

- данными первичных документов, устанавливающих количественные и качественные параметры объекта оценки;
- данными 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);
- рыночными данными;
- данными нормативных и правовых актов, имеющих отношение к объекту оценки и актуальных на дату оценки.

Значение считается соответствующим рыночным данным, если оно лежит в диапазоне значений, которые встречаются на рынке для аналогичных объектов. Отметим, что смещение значения за пределы рыночного диапазона не обязательно означает, что информация является недостоверной. Такое смещение может быть обусловлено специфическими значениями ценообразующих параметров объекта оценки, которые отличаются от значений представленных на рынке объектов-аналогов.

IV. Пунктом 19 ФСО №1 установлено: «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».

В общем виде, проверка информации на предмет достаточности осуществляется сопоставлением набора и характеристики описанных данных (значения и диапазоны значений ценообразующих параметров, уровень цен и другие параметры, характеризующие рыночную конъюнктуру) с набором и характеристиками данных, которые обычно существенно влияют на стоимость аналогичных объектов на рынке.

В частности, проверка описания объекта оценки на предмет достаточности (рис. 3) заключается в сопоставлении набора и характеристики описанных ценообразующих параметров с набором и характеристиками ценообразующих параметров, которые обычно существенно влияют на стоимость аналогичных объектов на рынке.

*набор и характеристика ЦОП,
обычно существенно влияющих
на стоимость аналогичных
объектов на рынке*

*набор и характеристика
ЦОП объекта оценки*

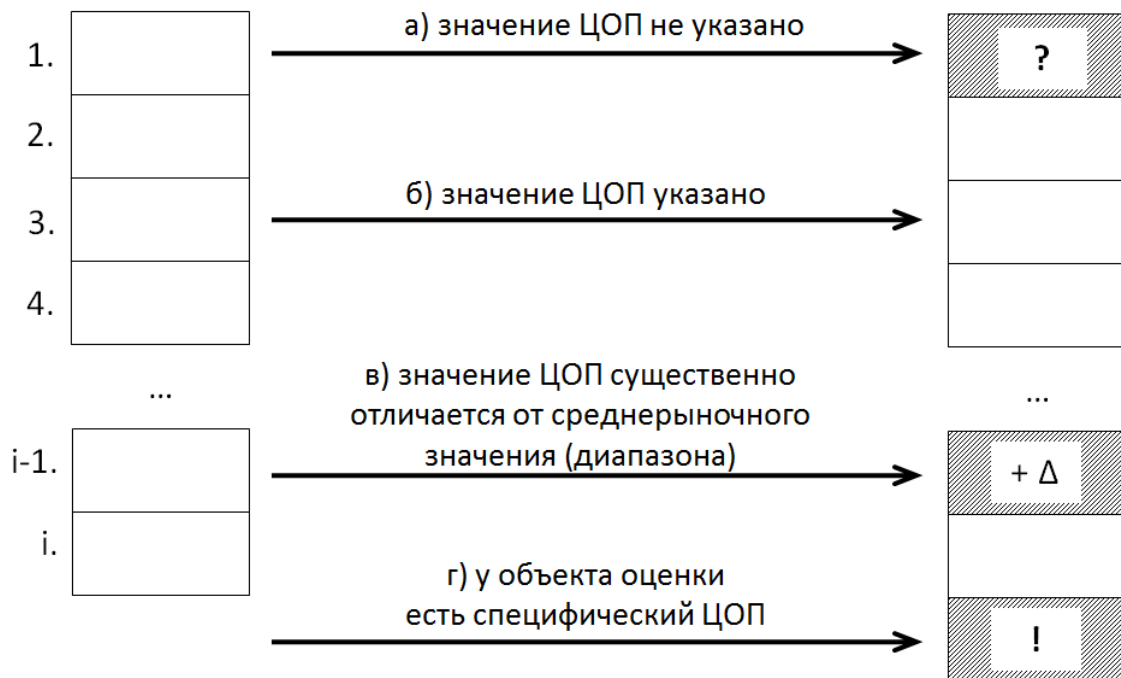


Рис. 3. Проверка достаточности информации по ценообразующим параметрам (ЦОП) объекта оценки

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

- а) значение ЦОП объекта оценки не указано – требование достаточности в отношении данного ЦОП не выполнено (нарушено требования п. 19 ФСО №1);
- б) значение ЦОП объекта оценки указано – требование достаточности в отношении данного ЦОП выполнено. При этом дополнительно возможны следующие подварианты:
 - в) значение ЦОП объекта оценки существенно отличается от среднерыночно значения или диапазона значений (например, трехкомнатная квартира общей площадью 250 кв.м) – при проверке расчетов необходимо обратить внимание на корректность учета данного факты;
 - г) 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 внимание на корректность учета данного фактора.

Распространенным нарушением, 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 – например, обременение в виде долгосрочного договора по заниженным ставкам аренды учтено только в доходном подходе к оценке. Это приводит к несопоставимости результатов оценки, полученных по результатам применения различных подходов к оценке;
- противоречие в характере и степени влияния ценообразующего параметра в различных подходах к оценке – например, величина физического износа в размере 65% (что по большинству шкал 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»;

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

Для выявления подобных нарушений 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?

Горизонтальный анализ ценообразующих параметров – проверка сопоставимости учета конкретного ценообразующего 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?

Вариант матричной формы реализации вертикального и горизонтального анализа показан на рис. 4.

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

Рис. 4. Пример матрицы вертикального и горизонтального анализа

Поясним наличие некоторых столбцов:

- «анализ НЭИ» – ценообразующие параметры могут быть учтены выбором 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 минус затраты на снос);

- «расчеты после согласования результатов» – ценообразующие параметры могут быть учтены в виде итоговой корректировки уже после согласования результатов оценки, полученных по различным подходам к оценке. Например, объектом оценки является здание, обремененное долгосрочным договором оценки. Может быть реализована следующая схема расчета: по уместным в конкретном случае подходам 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, набор которых определяется спецификой объекта оценки (его описанием/идентификацией), а также результатами анализа его НЭИ. Пример матрицы для специфических ценообразующих параметров приведен в табл. 17:

- результаты вертикальной проверки показывают, что ценообразующий параметр «особенности входной группы» не учтен;
- результаты горизонтальной проверки по ценообразующему параметру «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).

V. 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, а также понимать их специфику – табл. 16, а также приложение 2.

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 только внутри некоторого интервала площади, 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 (см. пример 6 в приложении 2).
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 обоснование нормы возврата в составе коэффициента капитализации методом Ринга приводит к занижению итогового результата оценки.

Таблица 17.

Пример горизонтальной и вертикальной проверки отчета об оценке на предмет учета специфических ценообразующих параметров
(пунктиром выделены зоны, в которых локализовано нарушение)

№ п/п	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 (например, 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 (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 (приведенная к дате оценки разница в рыночной и договорной арендной плате)

№ п/п	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	учтен (подбор аналогов с сопоставимым местом расположением)	учтен (подбор аналогов с сопоставимым местом расположением)	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				

В процессе выявления нарушений требований ЗоОД следует выявить причинно-следственные связи между ними, которые позволят определить первичные нарушения и помогут корректно сформулировать экспертное заключение (см. раздел 6.4 – 6.5).

5.5. Проверка эконометрических моделей

Эконометрическая модель – статистическая модель, которая является средством прогнозирования значений определенных зависимых переменных. В оценочной практике наиболее распространены следующие виды эконометрических моделей: корреляционно-регрессионные, временные ряды (например, тренды, сезонность), скользящее среднее.

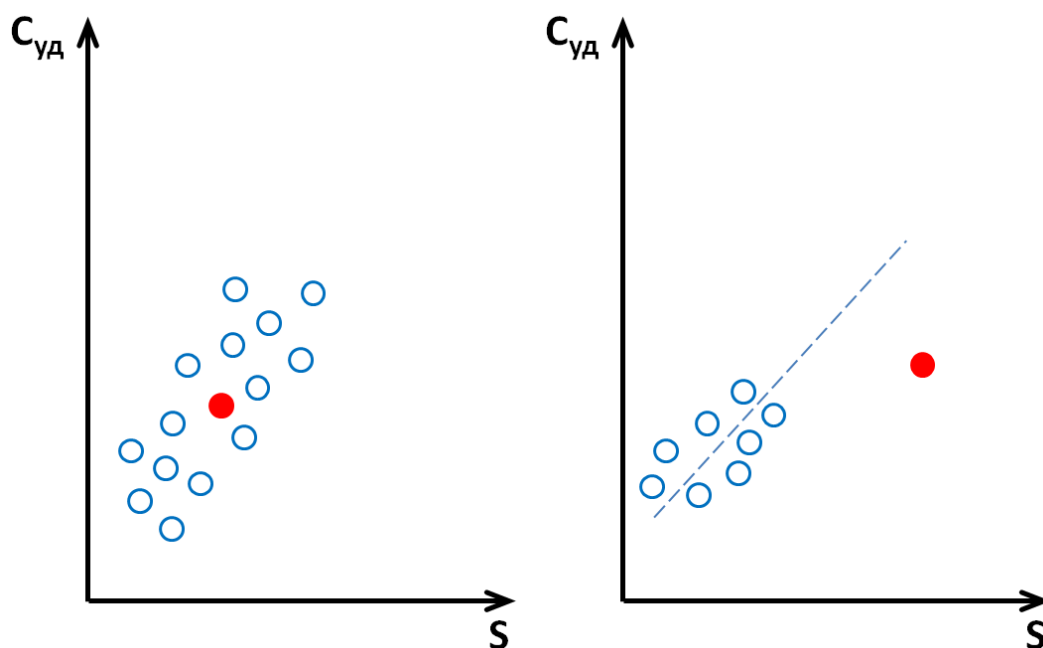
Обобщенный алгоритм действий Эксперта при проверке эконометрических моделей описан в табл. 18.

Таблица 18.

Обобщенный алгоритм проверки эконометрических моделей

№ п/п	Действие	Комментарий
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 на рынке данных). Репрезентативность определяет, насколько возможно обобщать результаты исследования с привлечением определённой выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была собрана. 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).
2	Проверка результатов расчета на соответствие рыночным данным	См. п. III – IV раздела 5.4. От результатов проверки на данном этапе зависит глубина и объем работ на последующих этапах.
3	Проверка эконометрической модели на соответствие	Наиболее распространенные требования и критерии: • минимально допустимое число наблюдений (объектов-аналогов) в модели; • теснота связи (корреляция) и мультиколлинеарность

№ п/п	Действие	Комментарий
	требованиям и статистическим критериям	факторов модели; • регрессионная статистика (в том числе, анализ «множественного R», «R-квадрат» и «нормированного R-квадрат»); • дисперсионный анализ (в частности, проверка критерия Фишера).
4	Формирование мнения о погрешности модели	Мнение формируется на основе типа модели (интерполяция или экстраполяция), а также результатов анализа, указанного в п. 3. • 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. 5). При этом величина погрешности возрастает с удалением прогнозируемой величины от набора известных данных.
5	Проверка выявленной зависимости на соответствие зависимостям, типичным для аналогичных ситуаций (проверка на «здравый смысл»)	На рынке существуют общие закономерности, которые действуют в подавляющем числе ситуаций. Например, как правило, с увеличением площади объекта недвижимости его удельная стоимость снижается. Если сформированная в эконометрической модели зависимость противоречит общерыночной логике, это является основанием дополнительной проверки модели, в том числе, возврат к п. 1 (см. пример 5, 6 в Приложении 2). 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, нехарактерному для соответствующего сегмента рынка.
6	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).



**Рис. 5. Интерполяция (слева) и экстраполяция (справа).
Прогнозируемая величина закрашена.**

5.6. Метод экспресс-проверки

В ряде случаев возникает необходимость экспресс-проверки отчетов об оценке с целью формирования представления о достоверности определенной в них итоговой величины стоимости, а также об уровне их качества в целом. Например, подобные действия могут потребоваться:

- заказчику оценки – для выявления потенциального ущерба от совершения сделок на основе имеющихся отчетов об оценке и принятии решения о направлении некоторых из них на экспертизу в СРОО;
- должностным лицам СРОО для принятия решения о распределении отчетов об оценке на экспертизу между членами Экспертного совета с различным уровнем квалификации.

При экспресс-проверке отчетов об оценке основным ограничивающим критерием является доступное для проверки время, что находит свое отражение в модификации алгоритма проверки – табл. 19.

Таблица 19.

Алгоритм экспресс-проверки отчетов об оценке

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Анализ ценообразующих характеристик объекта оценки	Анализируется соответствующий раздел отчета об оценке и копии первичных документов, приведенных в приложении.

№ п/п	Действие	Комментарий
2	Анализ удельных показателей итоговой стоимости	Сопоставление удельной стоимости, определенной в отчете об оценке (например, руб./кв.м, тыс.руб./га), с рыночными данными, которые: • доступны Эксперту в открытых источниках информации; • приведены в отчете об оценке. Отметим, что результаты анализа, а также возможность проведения самого анализа напрямую зависят от развитости рынка, к которому относится объект оценки. В основе анализа удельных показателей итоговой стоимости лежит методология сравнительного подхода – возможны существенные затруднения применительно к объектам, оценка которых по сравнительному подходу к оценке не возможна.
3	Проверка согласования результатов	Наибольшее внимание следует обратить на расчеты в рамках того подхода к оценке, который: • оказывает наибольшее влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки; • результаты расчетов по которому значительно отличаются от результатов других подходов к оценке; • результаты расчетов по которому наиболее сильно отличаются от рыночного диапазона цен.
4	Проверка ключевых параметров расчета	В соответствии с данными табл. 8, прежде всего: • затратный подход (удельная стоимость права на землю; удельные затраты на замещение/воспроизводство; величина прибыли предпринимателя и накопленного износа); • сравнительный подход (выходной и входной диапазоны цен объектов-аналогов; существенные корректировки); • доходный подход (выходной и входной диапазоны арендных ставок за объекты-аналоги; соответствие базы ставки арендной платы за объекты-аналоги и базы, для которой данная величина была применена к объекту оценки; удельная величина операционных расходов; величина ставки дисконтирования и коэффициента капитализации); • обременения (при наличии). Глубина проверки определяется доступным временем и уровнем существенности (чувствительностью использованных расчетных моделей к изменению конкретного ценообразующего параметра).

Отметим, что результатом экспресс-проверки не может являться экспертное заключение, поскольку описанный алгоритм позволяет лишь оперативно выявить наиболее существенные нарушения или сформировать обоснованное предположение о наличии таковых.

6. ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

6.1. Структура экспертного заключения

Как было отмечено в разделе 2.3, 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 [2], в котором закреплена структура заключения, показанная в табл. 20. 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.

Обратим внимание, что аналогичная структура содержится и в проекте Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке [17].

Таблица 20.

Рекомендуемая структура экспертного заключения

Раздел	Характеристика содержания
Вводная часть	Идентификация объекта экспертизы (отчета об оценке), в том числе: • отчета об оценке (номер, дата составления, наименование); • Оценщиков, подписавших отчет об оценке; Идентификация экспертизы, в том числе: • 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); • нормативных и правовых актов, в соответствии с которыми проводилась экспертиза; • экспертов, выполнявших экспертизу.
Исследовательская часть	Идентификация выполненного объема экспертных работ. Описание и обоснование выявленных нарушений, характеристика их существенности.
Результатирующая часть	Итоговый вывод по результатам проведенной экспертизы.
Приложения	Внешние по отношению к отчету об оценке материалы (при наличии), например: • информация по альтернативным объектам-аналогам; • принт-скрины обзоров рынка.

Примеры формы экспертных заключений и заключений судебного эксперта приведены в Приложении 5.

6.2. 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.

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

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, судья, представители следственных органов).

Каждая из указанных групп субъектов имеет различный уровень знаний в области оценки и экспертизы отчетов об оценке. Формулировка замечания, в идеале, должна быть понятна подавляющему числу пользователей экспертного заключения, имеющих базовое понимание экономических процессов.

Обратим внимание – в п.13 ФСО №3 прямо указано, что содержание отчета об оценке должно быть понятно лицу, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности. При этом к экспертному заключению ЗоОД подобные требования не предъявляет, следовательно, экспертное заключение рассчитано на пользователя, более квалифицированного в экономических и оценочных вопросах, чем пользователь отчета об оценке.

В разделе 2.3 было отмечено, что в ЗоОД федерального уровня не установлены требования к содержанию замечания в экспертном заключении. По причинам, описанным в разделе 5.1, использованы положения проекта Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке [17] и

Стандарта НП «СРОО «Экспертный совет» «Экспертиза отчетов об оценке» [9], которые предъявляют к Эксперту (экспертному заключению) требования, сопоставимые с требованиями к Оценщику (отчету об оценке) – табл. 21.

Таблица 21.

Требования к содержанию (формулировке) замечаний в экспертном заключении

№ п/п	Требование	Комментарий
1	Замечания должны позволять пользователю экспертного заключения, имеющему специальные познания в области оценочной деятельности, понять их суть и существенность влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, определенную в отчете об оценке	Аналогия п. 13 ФСО №3 с поправкой на то, что деятельность по экспертизе отчетов об оценке является более сложной, чем оценка, и требует привлечения специалистов более высокого класса
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 – без присутствия 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.4 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 (п.4 ФСО №3)
6	Замечания должны указывать на нарушение конкретных положений законодательства РФ об оценочной деятельности	Требование позволяет лицу, желающему проверить экспертное заключение, быстро сопоставить его положения с требованиями ЗоОД
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,	Аналогия с требованиями п. 10 ФСО №3

№ п/п	Требование	Комментарий
	опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории РФ, то к экспертному заключению должны быть приложены копии соответствующих материалов и распечаток	
9	Замечания не должны включать требования о конкретных методических способах исправления нарушений, выявленных в отчете об оценке	Предотвращение нарушения фундаментального принципа оценки – принципа 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?
- почему эти действия (бездействия) являются ошибочными?
- какое требование ЗоОД нарушено?
- насколько данное нарушение существенно?

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 определяется Экспертом самостоятельно в зависимости от сущности конкретного нарушения и выстраивания причинно-следственных связей внутри замечания. Во-вторых, модули являются логическими – т.е. это не обязательно должен быть самостоятельный абзац текста или предложение; в ряде случаев несколько модулей может содержаться в одном предложении.

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

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? Эксперт не имеет права додумывать, догадываться о действиях Оценщика, не имеет права выдавать свое мнение о том, что сделал Оценщик, за действия Оценщика. Данный модуль является отражением следующих основных принципов: существенности и достоверности.
2	Обоснование профессиональной позиции Эксперта относительно допущенного нарушения	Обоснование того, почему Эксперт конкретные действия Оценщика считает ошибкой. Данный модуль является отражением следующих основных принципов: обоснованности и проверяемости.
3	Иллюстрация существенности нарушения	Обычно заключается в указании (как в абсолютном, так и в относительном выражении): • 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 параметров, использованных в расчетах. Данный модуль, прежде всего, является отражением принципа существенности.
4	Указание на нарушенное требование ЗоОД	Указание на конкретный раздел, статью, пункт, подпункт, требование соответствующего документа. Данный модуль, прежде всего, является отражением принципа проверяемости.
5	Указание на возможные варианты устранения нарушения	Опциональный модуль для сложных оценочных ситуаций, формулируется в форме рекомендации.

6.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта

Таблица 23.

Методы обоснования позиции Эксперта

№ п/п	Метод	Комментарий (пример)
1	Прямое указание на нарушенное требование ЗоОД	В нарушение требований п.п. «б» п. 8 ФСО №3 отчет об оценке не содержит раздел «Задание на оценку». В нарушение требований п.4 ФСО №3 в части принципа однозначности отчет об оценке допускает неоднозначное толкование: при описании объекта оценки на стр. х его полезная

№ п/п	Метод	Комментарий (пример)
		площадь указана в размере 800 кв.м, в расчетах по доходному подходу использовано значение в размере 650 кв.м (стр. у), а в сравнительном – 850 кв.м (стр. z).
2	Апеллирование к рыночным данным	Оценщик отказывается от учета поступлений от сдачи в аренду машиномест в составе объекта оценки, мотивируя это «их незначительной величиной» (стр. х). Вместе с тем, представленные на сайте site.ru аналитические данные о средней ставке аренды за машиноместо с сопоставимыми параметрами позволяют сделать вывод, что годовой потенциальный валовый доход от 100 машиномест в составе объекта оценки может достигать около 10 млн.руб., что составляет около 30% от поступлений от других функциональных зон в составе объекта оценки (стр. у). Нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности (введение в заблуждение).
3	Апеллирование к рыночным данным, характеризующимся большей достоверностью	Возможна ситуация, когда в качестве обоснования величины расчетного параметра в отчете об оценке приведена ссылка на внешний источник информации, достоверность которого вызывает сомнения. В таком случае, обоснование позиции Эксперта должно содержать аргументацию, основанную на: • источниках, характеризующихся большей достоверностью, • на большем количестве источников, характеризующихся сопоставимой достоверностью. 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 (800-1200 руб./кв.м/год по данным сайтов АН «Ромашка», АН «Колокольчик» и риэлтерской компании «Фиалка» – скриншоты сайтов an-romashka.ru, an-kolokolchik.ru и an-fialka.ru приведены в приложении). Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №4 в части введения в заблуждение, а также п. 11 ФСО №1 в части отсутствия анализа информации на предмет соответствия требованиям достаточности и достоверности. Пример 2. В качестве обоснования величины операционных

№ п/п	Метод	Комментарий (пример)
		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. 4 ФСО №4 в части введения в заблуждение, а также п. 11 ФСО №1 в части анализа информации на предмет соответствия требованиям достаточности и достоверности. <i>Примечание: п. 11 ФСО №3 установлено «Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе». Существенное необоснованное расхождение данных заказчика и рыночных данных является основанием считать информацию недостоверной.</i>
4	Демонстрация нарушения логики в отчете об оценке	Пример 1. Объектом оценки является многофункциональный комплекс зданий, часть которых находится в процессе строительства, а часть потребует капитальный ремонт в ближайшие 1-2 года (стр. X). В отчете об оценке реализован метод капитализации, применяемый при стабильном и равномерном потоке доходов. 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. Y). Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №4 в части введения в заблуждение. Пример 2. Объектом оценки является земельный участок с расположенным на нем деревянным домом. Объект оценки расположен в престижном коттеджном поселке в окружении коттеджей, большинство из которых построены за последние десять лет. Деревянный дом в составе объекта оценки построен в 30-х годах XX века и характеризуется значительной величиной физического износа (на фотографиях видны деформации основных несущих элементов конструкции, стр. X-Y). На стр. Z Отчета Оценщик делает обоснованный вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующих улучшений и использование земельного участка для нового строительства. Данный вывод противоречит использованной в Отчете схеме расчета рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу (стоимость прав на

№ п/п	Метод	Комментарий (пример)
		земельный участок как условно свободный + затраты на замещение улучшений – накопленный износ в размере более 80%), которая предусматривает продолжение использование улучшений по их текущему назначению. Нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Примеры комплексных замечаний с различным обоснованием позиции Эксперта приведены в приложении 3.

6.4. Формулирование замечаний

Корректная формулировка замечания, которая однозначно понятна всем 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 авторами учебника показывает, что доля Экспертов, обладающими полноценными практическими навыками корректного формулирования замечаний, исчезающе мала.

Ситуация усугубляется тем, что к настоящему времени *Эксперты СРОО* в значительной мере утратили даже первичные навыки формулирования замечаний по следующей причине. В разделе 2.4 было отмечено, что после внесения изменений в Закон об оценке в конце 2010 года экспертиза отчета об оценке может проводиться только в той СРОО, члены которой подписали соответствующий отчет об оценке. Это привело к резкому снижению числа отрицательных экспертных заключений, поскольку в большинстве случаев Оценщики обращаются в СРОО с конкретной целью – за получением положительного экспертного заключения. Для достижения этой цели Экспертам для предварительной проверки направляют «черновики» отчетов об оценке (не прошитые, без подписи Оценщика, без личной печати Оценщика или печати юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор; часто – в электронном виде). Нарушения проговариваются Экспертом с Оценщиком устно или направляются по электронной почте в виде кратких тезисов без полноценного обоснования профессиональной позиции и проработки. Оценщики вносят соответствующие правки – официально на экспертизу поступает доработанная версия отчета об оценке, на которую выдается положительное заключение.

Естественно, что описанная схема «доработки» отчета об оценке возможна только в том случае, 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 органами).

В результате зафиксированы случаи резкого снижения устойчивости отрицательных экспертных заключений, поскольку, как было указано выше, Экспертами СРОО частично утрачены навыки обоснования своей профессиональной позиции. Обратим внимание, что вышеизложенное не относится к другим субъектам, выполняющим проверку отчетов об оценке (например, судебным экспертам, представителям заказчика 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 формирования замечаний на примерах конкретных оценочных ситуаций.

Пример 1.

Объект оценки:	права собственности на земельный участок площадью 20 соток и расположенное на нем небольшое деревянное здание, построенное в 1940-х годах; объекты расположены в коттеджном поселке.
В Отчете:	реализован только затратный подход к оценке; стоимость определена как разница между затратами на замещение дома и величиной его накопленного износа.
Сущность 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 коттеджном поселке . 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 том же коттеджном поселке составляет более 400.000 руб., что в 3 раза превышает величину определенной в Отчете стоимости всего объекта оценки .

Обратим внимание, что в соответствии с требованиями к содержанию замечаний (табл. 21) в его текст должны быть добавлены ссылки на внешние по отношению к экспертному заключению источники информации – табл. 24.

Таблица 24.

Ссылки на внешние по отношению к экспертному заключению источники

Тип источника	Пример ссылок
Отчет об оценке	• 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	• ст. 5 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.14998 г. № 135-ФЗ; • п. 4 ФСО №3; • ст. 35 Земельного Кодекса РФ. 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 29.07.14998 г. № 135-ФЗ (далее – Закон об оценке)</i>
Источники информации о рынке, аналитические исследования	• анализ рынка недвижимости г. Москвы за I-е 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).

Итоговый вариант формулировки замечания:

Объектом оценки является земельный участок площадью 20 соток с расположенным на нем деревянным домом, который характеризуется значительным износом (стр. X). Объект оценки расположен в коттеджном поселке. 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 п.4 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 том же коттеджном поселке 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).

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%.
Сущность нарушения:	неверный знак корректировки на масштаб.
Вариант формулировки замечания:	Рыночная стоимость объекта оценки определена только по сравнительному подходу к оценке (метод сравнения продаж – стр. X). В удельную цену объектов-аналогов внесено две корректировки: на торг (-5%) и «на масштаб» (от -15 до +5%, стр. X). Объектом оценки является офисное помещение общей площадью 150 кв.м, в качестве объекта-аналога №3 выбрано помещение общей площадью 1 100 кв.м – стр. X). При прочих равных условиях 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 п. 4 ФСО № 3 в части введения в заблуждение.

Пример 3.

Объект оценки:	офисное помещение класса «В» общей площадью 200 кв.м, расположенное в г. Екатеринбурге.
В Отчете:	Оценщик отказался от применения доходного подхода к оценке, сославшись на «недостаток необходимой информации».
Сущность нарушения:	необоснованный отказ от применения доходного подхода к оценке. Для типичных объектов недвижимости, к которым относится объект оценки, на

	развитых рынках недвижимости крупных городов, к которым относится рынок г. Екатеринбурга, присутствует вся информация, необходимая для реализации доходного подхода к оценке.
Вариант формулировки замечания:	Объектом оценки является офисное помещение класса «В» площадью 200 кв.м, расположенное в г. Екатеринбурге (стр. х). В качестве обоснования отказа от применения доходного подхода к оценке в Отчете указано на «недостаток необходимой информации» (стр. х). Отказ от применения подхода не может быть признан обоснованным по следующим причинам (нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности и однозначности): 1) проведенный Экспертом анализ показал, что: - рынок объекта оценки является достаточно развитым (например, см. соответствующие аналитические материалы на интернет-сайтах www.colliers.ru, www.rway.ru); - в открытых источниках информации широко представлена статистическая информация, необходимая для реализации доходного подхода к оценке (например, средние величины ставок арендной платы, коэффициенты недозагрузки, нормы доходности и пр. – см. вышеуказанные источники, а также сайты региональных риэлтерских компаний: gomashka.su, lutik.ru и пр.). 2) в Отчете не указаны информационные источники, на основе анализа которых сделал вывод о «недостатки необходимой информации».

6.5. Практические аспекты формулирования замечаний

1. У начинающих Экспертов возникают сложности в формулировании замечаний, в том числе, в формировании словестных переходов между различными элементами замечаний (описание действий Оценщика – формулирование нарушения – указание на уровень существенности).

Для связи между различными элементами замечания применяются следующие стандартные обороты письменной речи, указанные в табл. 25.

Таблица 25.

Стандартные обороты письменной речи в замечаниях

№ п/п	Оборот речи	Пример / комментарий
1	В нарушение требований [...] в отчете отсутствует [...] (не [...]) или В нарушение требований [...] в отчете не [...]	В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке в Отчете не указаны ОГРН заказчика оценки и дата его присвоения.
2	[...], что ошибочно,	Оценщик использует информацию о событиях произошедших

№ п/п	Оборот речи	Пример / комментарий
	поскольку ... <i>или</i> [...], что ошибочно по следующим основным причинам.	после даты оценки (при дате оценки 01.01.2014 г. в ходе обоснования 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. 19 ФСО №1.
3	[...] установлено, что [...], при этом в Отчете [...].	Статьей 11 Закона об оценке установлено, что в Отчете об оценке должны быть указаны ОГРН заказчика оценки и дата его присвоения, при этом в Отчете указанная информация отсутствует.
4.	[...]. Нарушены требования [...].	В Отчете не указан ОГРН заказчика оценки, а также дата его присвоения. Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке. <i>Как правило, оборот применяется в следующей ситуации. При описании действий Оценщика были использованы длинные и сложные предложения, добавление к которым элементов, указанных в п. 1-3, способно затруднить понимание смысла замечания или привести к его неоднозначному толкованию.</i>

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

2.1. В отчете об оценке допущено множество однотипных нарушений. Например, отсутствует обоснование шести расчетных параметров: величины корректировки на масштаб и уровень отделки в сравнительном подходе к оценке, величины операционных расходов и оставшегося срока службы в доходном, а также величины физического и функционального устаревания в затратном. Обобщенное замечание может иметь следующий вид:

В Отчете допущены множественные нарушения принципа обоснованности (требование п. 4 ФСО №3), *например*, отсутствуют 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).

2.2. Объединение первичного и вторичных нарушений. Пример замечания:

Описание объекта оценки (стр. X-У) позволяет отнести его к офисным объектам класса «В» (см., например, общепринятую классификацию объектов офисного назначения с сайта компании Colliers International – распечатки страниц приведены в приложении к экспертному заключению).

Оценщик без какого-либо обоснования позиционирует объект оценки в сегмент офисов класса «С» (стр. 29) – нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение, а также п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности. Данное нарушение привело к появлению в Отчете множества связанных с ним нарушений, *например*: некорректный выбор объектов-аналогов в сравнительном и доходном подходах (стр. M-N, P-Q), неверная корректировка на уровень отделки (стр. W, E).

3. С ростом относительной величины искажения отдельного ценообразующего параметра упрощается обоснование позиции Эксперта в соответствующем замечании. 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 4.1) 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 величине стоимости.

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;
- 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, каждый раз 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.

Для повышения доказательности позиции Эксперта в экспертном заключении на 2-3 версию отчета об оценке целесообразно приводить сопоставительный анализ изменений в его различных версиях для

демонстрации использованных инструментов манипулирования стоимостью (см. приложение 3).

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

- 1) по мере убывания существенности нарушений;
- 2) по мере убывания очевидности для пользователя экспертного заключения, не обладающего специальными познаниями в области оценочной деятельности;
- 3) в «хронологическом» порядке (в порядке, как 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.

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, в основу ценового параметра которой был положен отчет об оценке, уже совершена, а экспертиза отчета об оценке производится в рамках судебного разбирательства, то суд будет интересоваться факт наличия ущерба у одной из сторон сделки, а это означает, что значимость несущественных нарушений еще снижается.

Опыт проведения стажировки начинающих Экспертов показывает, что достаточные навыки формулирования замечаний обычно появляются только через 3-6 месяцев постоянной практической деятельности.

Многие даже опытные эксперты сталкиваются с ситуацией, когда нарушение кажется простым и очевидным, однако имеются значительные сложности с формулировкой замечания. Вне зависимости от опыта всем Экспертам рекомендуется перед выдачей экспертного заключения дать его исследовательскую часть на проверку коллегам. Если смысл или существенность нарушения с первого раза не понятны читателю – это является поводом задуматься о корректности использованных формулировок.

7. ОШИБКИ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

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 изложенных 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. 19) – 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 успешному оспариванию (отклонению) экспертного заключения.

7.1. Типология ошибок

Практика защиты Оценщиков от недобросовестной или неквалифицированной экспертизы, а также анализ международного опыта экспертизы ([14]) позволили выявить 17 основных типов ошибок Экспертов – табл. 26.

Таблица 26.

Основные типы ошибок Экспертов

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
1	Некорректное замечание	Эксперт, также как Оценщик и все люди, может ошибаться. Причинами появления некорректного (ошибочного) замечания обычно являются: • низкий профессионализм эксперта (отсутствие опыта оценки аналогичных объектов, непонимание рыночной конъюнктуры и примененной в отчете об оценке методики, незнание ЗоОД или смежного законодательства); • внешнее давление (в том числе, сжатые сроки проведения экспертизы, не позволяющие досконально проанализировать отчет об оценке); • усталость и невнимательность.

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
2	Непонятное замечание	Формулировка замечания не позволяет понять его смысл.
3	Замечание, допускающее неоднозначное толкование	Формулировка замечания допускает неоднозначное толкование его смысла, что способно привести к различным по логике вариантам его исправления.
4	Замечание, которое невозможно исправить	Конъюнктура рынка и имеющаяся в открытом доступе информация не позволяют исправить нарушение. Формулировка замечания не позволяет понять, какое именно требование законодательства и в какой части отчета об оценке было нарушено.
5	Замена проверки работы Оценщика собственными альтернативными расчетами	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.
6	Навязывание конкретной методологии	Фундаментальным принципом оценки является независимость Оценщика – он сам вправе выбирать тот или иной подход или метод расчета при соответствующем обосновании (п. 20 ФСО №1 и п. 14 ФСО №3).
7	Отсутствие обоснования позиции	В соответствии с фундаментальной презумпцией невиновности Оценщика наличие нарушения в отчете об оценке должно быть доказано – позиция Эксперта должна быть обоснована (см. раздел 5.1).
8	Отсутствие указаний на нарушение ЗоОД	Не указано, какое именно требование ЗоОД нарушено.
9	Избыточные требования к отчету и Оценщику	Предъявление к отчету об оценке требований, выходящих за рамки ЗоОД.
10	Использование недоступной информации	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.
11	Частичная проверка законодательства (например, только формальные требования)	Выборочное применение (проверка) положений ЗоОД.
12	Указание не всех существенных замечаний	Данная ошибка может привести к ситуации, когда исправленный отчет об оценке снова получит отрицательное заключение, поскольку в нем сохранится существенное нарушение, которое ранее не было указано.

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
13	Замечания по дискуссионным вопросам	Существует ряд вопросов, по которому у профессионального оценочного сообщества отсутствует консолидированное мнение или значительно преобладающее мнение. Например, к таким вопросам относятся (в определенных ситуациях): методика обоснования величины внешнего износа, период дисконтирования реверсии [12].
14	Использование альтернативной рыночной информации, характеризующейся сопоставимой достоверностью	Аргументы Эксперта должны быть сильнее позиции Оценщика, изложенной в отчете об оценке. В противном случае будет иметь место «пререкание» двух сторон, ни одна из которых не может взять вверх.
15	Перегрузка заключения избыточной информацией	Аналогично нарушению требований принципа достаточности (п. 4 ФСО №3) Оценщиком.
16	Искажение существенности замечаний	Идентификация ошибки, которая вообще не оказывает влияния на итоговую стоимость объекта оценки (или оказывает несущественное влияние) в качестве существенной, или наоборот.
17	Неверная идентификация нарушенного требования ЗоОД	Ошибка корректно выявлена, однако указано не соответствующее ей требование ЗоОД.

Из п. 4 табл. 26 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;
 - уровень профессионализма Эксперта недостаточен для проведения экспертизы конкретного отчета об оценке;
 - нарушение отсутствует – стоимость любого объекта оценки может быть определена в полном соответствии с требованиями ЗоОД, а значит выявленное «нарушение» не является таковым.

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, которые одновременно могут быть отнесены к различным типам – см. раздел 7.2.

Обратим внимание на следующую закономерность: больше объем формулировки замечания → выше вероятность оспаривания замечания. Сам факт наличия объемной формулировки не является нарушением, если она не перегружает заключение избыточной информацией (п. 15 табл. 26). При этом с увеличением количества слов и фраз растет вероятность того, заключение или его отдельный фрагмент будут допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Отметим, что по аналогии с требованиями к отчету об оценке (п. 18 ФСО №5) в экспертном заключении допускается содержание технических ошибок при условии, что они не вводят в заблуждение его пользователя.

7.2. Примеры и анализ ошибок

Источником всех приведенных в настоящем Курсе лекций примеров некорректных замечаний (табл. 27) являются реальные экспертные заключения, заключения судебных экспертов или претензии потребителей оценочных услуг.

Таблица 27.

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	Тип ошибки: • некорректное (ошибочное) замечание; • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение законодательства; • отсутствие обоснования позиции. Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности не регламентирует допустимое количество грамматических, синтаксических ошибок и фонетических ошибок. Абстрактное указание на наличие арифметических ошибок является бездоказательным без приведения конкретных примеров.
2	В Отчете приведено недостаточное	Тип ошибки:

№ п/п	Замечание	Комментарий
	обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке, что ошибочно	• замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение законодательства; • отсутствие обоснования позиции. В законодательстве об оценочной деятельности не установлены критерии «достаточности отказа», замечание носит субъективный характер (одному специалисту кажется, что обоснование достаточно, а другому – что нет). Из формулировки замечания не ясно, что именно недостает в приведенном отказе – замечание невозможно исправить.
3	Выбранные в качестве объектов-аналогов офисные помещения не могут быть признаны таковыми	Тип ошибки: • замечание допускает неоднозначное толкование; • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение законодательства; • отсутствие обоснования позиции. Формулировка нарушения допускает двоякое толкование его сущности: • 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 расчётов по определению рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом оценщиком применён 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 отчёта, 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 Федеральных стандартов оценки	Тип ошибки: некорректное (ошибочное) замечание. Корреляционно-регрессионный анализ не является самостоятельным методом расчета стоимости, а является методом обоснования величины корректировок (внесения корректировок). 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. Распоряжение Минимущества, на которое ссылаются в замечании, носит форму рекомендации и не является обязательным к применению.

№ п/п	Замечание	Комментарий
	ФСО №3	
5	В нарушение п.8 ФСО №3 при определении стоимости прав на земельный участок оценщик не обосновал отказ от использования затратного подхода и доходного подхода [Объектом оценки является единый объект недвижимости – здание на земельном участке]	Тип ошибки: некорректное (ошибочное) замечание. Земельный участок не является объектом оценки, а выступает в качестве его элемента. 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.
6	В расчетах сравнительного подхода к оценке использовано два объекта-аналога, что ошибочно, поскольку малое число объектов аналогов снижает точность расчетов.	Тип ошибки: • некорректное (ошибочное) замечание; • предъявление к отчету избыточных требований; • отсутствие указаний на нарушение законодательства. Законодательство об оценочной деятельности не устанавливает требования к минимально допустимому числу объектов-аналогов.

Для защиты Оценщика от недобросовестной или некачественной экспертизы отчетов об оценке используется инструмент АнтиЭкспертизы, который рассматривается в рамках семинаров «АнтиЭкспертиза отчетов об оценке», проводимых НП «СРОО Экспертный совет» с 2011 года [19].

7.3. Вопросы этики при экспертизе отчетов об оценке

Экспертиза отчетов об оценке является инструментом, который может быть использован в различных целях. Аналогично топору, который может применяться не только для строительства храма, но и для разбоя, экспертиза может быть использована как инструмент повышения качества оценочных услуг, так и как инструмент недобросовестной конкуренции и передела рынка.

В соответствии с заложенными в ЗоОД принципами саморегулирования экспертиза является основным инструментом повышения качества услуг по оценке. Обязательная и инициативная экспертиза, а также рассмотрение жалоб на Оценщиков Дисциплинарными комитетами СРОО, в ходе которого также может проводиться экспертиза отчетов об оценке, позволяют выявлять факты неквалифицированного или недобросовестного выполнения работ по оценке. За выявлением таких фактов должна следовать

ответная реакция: устранение нарушений в отчетах об оценке (при наличии такой возможности), рост профессионализма Оценщика по результатам анализа допущенных нарушений и способов их устранения, а в отдельных установленных ЗоОД случаях – отстранение Оценщика от оценочной деятельности на длительный период времени (например, если зафиксированы множественные факты недобросовестной оценки).

Вместе с тем в реальной практике экспертиза достаточно часто используется в качестве инструмента недобросовестной конкуренции для 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 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», которая нарушает требование независимости Эксперта.

Отметим, что подобные злоупотребления имеют место не только со стороны российских экспертов, проблема распространена и в других странах. Например, в Руководстве по экспертизе отчетов об оценке жилой недвижимости, представленном на ежегодной конференции в Северной Америке в 2004 году, прямо отмечается, что многие Эксперты злоупотребляют своей властью [14].

Полное предотвращение недобросовестного использования инструмента экспертизы невозможно в принципе. Конечно же, 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 так, как ему подсказывают внутренние моральные принципы.

Эксперту следует помнить, что профессиональное оценочное сообщество крайне компактно и прозрачно – любая поблжка или злоупотребление обязательно станут известными, а позиции Эксперт-Оценщик часто меняются местами.

Кроме того, в настоящее время оценочная отрасль находится в состоянии глубокого затянувшегося кризиса [20]. Использование экспертизы в качестве инструмента недобросовестной конкуренции является одной из основных проблем отрасли, которая, в конечном итоге, приводит к негативному имиджу оценочного сообщества в глазах Общества и Государства, а также к апатии оценочного сообщества. Существует реальная опасность того, что еще одна недобросовестная или неквалифицированная экспертиза может стать каплей, которая приведет к «эффекту бабочки» – полному разрушению отрасли.

Описанные положения позволяют сформулировать Кодекс Эксперта (своеобразные «заповеди» экспертизы отчетов об оценке) – табл. 28.

Таблица 28.

Кодекс Эксперта

№ п/п	Положение	Комментарий
1	Мерой всего является Рынок	Именно рыночная конъюнктура – ценовые показатели, сложившиеся правила делового оборота, ожидания и пр. – является эталоном, с которым сопоставляется содержимое отчета об оценке для проверки достаточности и достоверности представленных в нем данных
2	Оценщик прав, если не доказано обратное	Презумпция невиновности Оценщика – см. раздел 5.1
3	Не пиши замечание, если не знаешь, как можно исправить соответствующее нарушение	См. комментарий после табл. 25
4	Используй инструмент экспертизы только для повышения качества оценочных услуг	Сила действия равна силе противодействия. Это закон, закон жизни и экспертизы в том числе
5	Не разглашай конфиденциальную информацию, полученную в ходе проведения экспертизы	При проведении экспертизы в распоряжении Эксперта оказывается огромное количество информации, неправомерное использование которой может нанести ущерб как Оценщику, так и заказчику экспертизы/оценки. Конфиденциальная информация подлежит раскрытию в случаях, предусмотренных требованиями законодательством Российской Федерации или договора на экспертизу.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с учебной программой подготовки магистров экспертизы по программе «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика») дисциплина «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости» открывает профессиональный цикл учебных дисциплин, посвященных экспертизе отчетов об оценке различных видов объектов оценки (рис. 1). Настоящий Курс лекций содержит ряд разделов, актуальных и для других дисциплин профессионального цикла, отличительными особенностями которых являются: изучение специфического набора инструментов искажения стоимости и источников рыночной информации, специфических нормативных и правовых документов, а также примеров, относящихся непосредственно к целевой группе объектов оценки. При этом сохраняется преемственность описанным в настоящем Курсе лекций общим принципам проведения экспертизы, формулирования замечаний и обоснования позиции Эксперта.

Опыт обучения и стажировки Экспертов НП «СРОО «Экспертный совет» и Территориальных управлений Росимущества в период с 2005 по 2014 годы свидетельствует, что не каждый даже высококвалифицированный Оценщик может заниматься экспертизой отчетов об оценке.

Например, в документах Американского общества управляющих и оценщиков сельскохозяйственных объектов [14] прямо отмечено, что Эксперт должен пройти соответствующее многопрофильное обучение и сертификацию, иметь несколько лет оценочного опыта, желателен опыт участия в судопроизводстве; он должен иметь хорошие устные и письменные коммуникативные навыки, уметь концентрироваться на ключевых моментах и читать «между строк», обладать логическими и аналитическими навыками. Аналогично, в руководстве по экспертизе отчетов об оценке «Оценивая оценку: искусство экспертизы отчетов об оценке» (Институт оценки США, [48 ВИ]) указано, что хороший Эксперт не должен придирается к мелочам, оспаривая все в отчете, чтобы доказать собственную важность, он должен сосредоточиться на существенных вещах и фактической информации, которые оказывают влияние на результаты, полученные Оценщиком, обоснованность отчета об оценке и заключение о стоимости.

В целом, Эксперт должен обладать специфическими знаниями, умениями и навыками как профессионального, так и личностного характера, среди которых необходимо выделить:

- понимание специфики всех видов объектов оценки;
- понимание конъюнктуры рынка;

- знание большинства методик оценки и обоснования величины корректировок, их особенностей и областей применения;
- умение ясно, кратко, понятно и аргументированно формулировать замечания, рекомендации;
- способность к постоянному обучению;
- коммуникабельность;
- соблюдение этических правил, основанных на принципах объективности и беспристрастности.

Очевидно, что получить теоретические знания, а также практические умения и навыки возможно только в ходе интегрированной подготовки, включающей как теоретические модули, так и практические кейсы, основанные на реальных оценочных ситуациях.

Знакомство с теоретическим Курсом лекций в обязательном порядке должно быть дополнено учебным практическим модулем, например, в форме:

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

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовая база

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.
2. Федеральный Закон от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.
3. 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.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.
6. 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. №238.
7. 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.
8. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.05.2005 г. №92.
9. Проект Стандарта НП «СРОО «Экспертный совет» «Экспертиза отчетов об оценке» – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «ЭС». URL: <http://srosovet.ru/expertise/recommends/Documents/290499/>.

Статьи и аналитические материалы

10. Богопольский А.Б. Существенность в МСФО // Журнал «Корпоративная финансовая отчетность. Международные стандарты», № 6, 2009.
11. 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 (http://maxosite.ru/resources/ilin_materiality.pdf).
12. Ильин М.О. К вопросу о дисконтировании денежных потоков – [Электронный ресурс] // maxosite.ru: сайт Ильина М.О.. URL: http://maxosite.ru/resources/ilin_ddp.pdf.
13. Каминский А.В. Рубикон оценочной деятельности // журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 4(139), 2013 (http://srosovet.ru/news/comnews/?action=itemGet&file=Rubikon_otsenочноy_deyatelnosti.pdf).
14. Лебединский В.И. Анализ международной практики экспертизы отчетов об оценке// журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 11(98), 2009 (электронная версия – srosovet.ru: сайт НП «СРОО «ЭС», раздел «Экспертиза», «Международная практика»).
15. Лейфер Л.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика // Имущественные отношения в Российской Федерации – 2009. – № 4. – с. 59 – 72.
16. Пригожин И., Стенгерс И. Порядок из хаоса. Новый диалог человека с природой./ Пер. с англ. – М.: УРСС, 2003.
17. Материалы Рабочей группы по разработке методологии по экспертизе отчетов об оценке НСОД под руководством К.Е. Калинкиной [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «ЭС». URL: <http://srosovet.ru/expertise/rg/> (дата обращения 01.04.2014 г.).
18. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости – М.: Дело, 1997.

Прочие источники

19. Анонс семинара НП «СРОО «Экспертный совет» «АнтиЭкспертиза отчетов об оценке» – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «ЭС». URL: <http://srosovet.ru/info/learn/?action=itemGet&file=антиэкспертиза.pdf>.
20. Открытая Концепция развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «ЭС». URL: <http://srosovet.ru/info/concept/>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Глоссарий

№ п/п	Термин	Толкование
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 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?
3	Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).
4	Допущение	Гипотеза или предположение относительно свойств объекта оценки, которые либо невозможно достоверно установить, либо они не соответствуют фактическому положению дел. Например, можно оценить объект исходя из допущения, что он свободен от прав третьих лиц, хотя фактически он может быть обременен.
5	Достаточность информации	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 (п. 19 ФСО №1).
6	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 (п. 19 ФСО №1).
7	Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности	Совокупность нормативных и правовых актов, регулирующих оценочную деятельность: • Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ; • Федеральные стандарты оценки (ФСО №1-6); • стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

№ п/п	Термин	Толкование
8	Замечание	Фрагмент экспертного заключения или другого документа, являющегося результатом проверки отчета об оценке, в котором описано выявленное в отчете об оценке нарушение.
9	Износ	Потеря стоимости объекта из-за снижения его полезности.
10	Инструмент стоимости	искажения Способ, метод или причина искажения стоимости (конкретное действие или бездействие Оценщика).
11	Искажение стоимости	Отклонение величины стоимости, определенной в отчете об оценке, от рыночного диапазона цен на соответствующие объекты оценки.
12	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).
13	Искажение «ювелирное» стоимости	Комплексное манипулирование совокупностью взаимосвязанных ценообразующих параметров, при котором: • 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.
14	Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
15	Нарушение вторичное	Нарушение, явившееся следствием первичного нарушения.
16	Нарушение первичное	Нарушение, наличие которого привело к появлению других связанных с ним нарушений (вторичных).
17	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.
18	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.

№ п/п	Термин	Толкование
19	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 том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 ГК РФ).
20	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.
21	Объект недвижимости	См. «недвижимость».
22	Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).
23	Ограничение (ограничительное условие)	Ограничение (ограничительное условие) – это декларация Оценщика о явном снятии с себя ответственности в случае совершения указанными субъектами определенных действий или наступления определенных обстоятельств.
24	Отчет об оценке	Документ, составляемый Оценщиком по результатам осуществления оценочной деятельности.
25	Оценка недобросовестная	Оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований Законодательства об оценочной деятельности, которые допущены Оценщиком целенаправленно (явились следствием «сделки с совестью»).
26	Оценка неквалифицированная	Оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, которые являются следствием низкой квалификации Оценщика (не являются следствием «сделки с совестью»).
27	Оценочная деятельность	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
28	Оценщик	Субъект оценочной деятельности – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность (ст. Закона об оценке). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.
29	Погрешность оценки	Отклонение оцененного значения величины от её истинного значения. Погрешность оценки является характеристикой (мерой) точности оценки.
30	Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7 ФСО). Выделяют затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке (п.п. 13-14 ФСО №1).

№ п/п	Термин	Толкование
31	Проверка отчета об оценке	Совокупность мероприятий по выявлению в отчете об оценке нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, которые могут проводиться различными субъектами, в том числе: заказчиком оценки, судебными экспертами, членами Экспертных советов СРОО, сотрудниками залоговых отделов кредитных организаций, работниками государственных и муниципальных уполномоченных органов.
32	Репрезентативность	Соответствие характеристик выборки используемых в расчете данных характеристикам генеральной совокупности данных в целом (всех потенциально доступных на рынке данных). Репрезентативность определяет, насколько возможно обобщать результаты исследования с привлечением определённой выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была собрана.
33	Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое объединение Оценщиков, в полномочия которого, прежде всего, входит разработка стандартов и правил оценочной деятельности, контроль за их исполнением и экспертиза отчетов об оценке. Статьей 4 Закона об оценке установлено, что для Оценщиков членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков является обязательным.
34	Стоимость	Расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Пунктом 5 ФСО №2 установлены следующие виды стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая.
35	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.
36	Устаревание	См. «износ».
37	Устойчивость экспертного заключения	Способность экспертного заключения выдерживать разного рода проверки и критику.
38	Цена	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
39	Ценообразующий параметр	Параметр объекта, изменение которого приводит к изменению цены (стоимости) объекта.
40	Эксперт	Лицо, выполняющее проверку отчета об оценке.
41	Экспертный совет	Специализированный орган саморегулируемой организации оценщиков, в состав которого входят эксперты, выполняющие экспертизу отчетов об оценке.

№ п/п	Термин	Толкование
42	Экспертиза отчета об оценке	1. Действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком (оценщиками), являющимся (являющимися) членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы. 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. Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий экспертизу отчета об оценке (п. 4 ФСО №5). 2. Совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности 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 (п. 11 ФСО №1).
43	Экспертиза отчета об оценке инициативная	Экспертиза отчета об оценке, проведение которой не является обязательным в соответствии с требованиями законодательства.
44	Экспертиза отчета об оценке обязательная	Экспертиза отчета об оценке, проведение которой является обязательным в соответствии с требованиями законодательства. Например, согласно ст. 24.11 Закона об оценке экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости включена в совокупность действий, выполняемых при проведении государственной кадастровой оценки.
45	Экспертное заключение	Документ, являющийся результатом экспертизы отчета об оценке (п. 17 ФСО №5). Экспертные заключения делятся на положительные и отрицательные. Вывод, содержащийся в экспертном заключении, зависит от вида экспертизы отчета об оценке.

Приложение 2. Специфика различных методов расчета

Пример 1. Физический износ в затратном подходе к оценке

Результат расчета по затратному подходу к оценке характеризуется высокой чувствительностью к точности определения величины износа при значительной доле стоимости улучшений в стоимости единого объекта оценки и большой величине накопленного износа.

Рассчитаем стоимость объекта оценки по затратному подходу при двух величинах накопленного износа – *табл. 1.1.*

Таблица 1.1.

Исходные условия

Показатель	Значение	
	вариант 1	вариант 2
Стоимость прав на земельный участок, ден.ед.	10	10
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, ден.ед.	100	100
Накопленный износ, %	85	90
Рыночная стоимость, ден.ед.	25	20

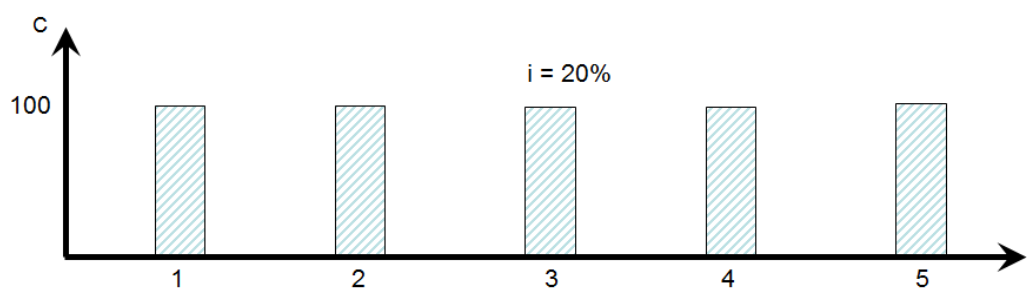
При незначительной разнице в величине накопленного износа (5%) результаты расчета отличаются на 25% ($[25/20-1]*100\%$).

Пример 2. Норма возврата в составе коэффициента капитализации

Выбор метода обоснования величины нормы возврата в составе коэффициента капитализации оказывает влияние на итоговый результат расчета стоимости.

Определим текущую стоимость денежных потоков при следующих начальных условиях:

- денежные потоки в размере 100 единиц поступают в течение пяти лет, в конце каждого года.
- ставка дисконтирования составляет 20% годовых.



Решение задачи различными методами показано в *табл. 1.2-1.3.*

Таблица 1.2.

Решение задачи методом дисконтирования денежных потоков

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Денежный поток, ден.ед.	100	100	100	100	100
Ставка дисконтирования	20%	20%	20%	20%	20%
Дисконтный множитель	0,833	0,694	0,579	0,482	0,402
Текущая стоимость денежного потока, ден.ед.	83,333	69,444	57,870	48,225	40,188
Суммарная текущая стоимость, ден.ед.	299				

Задача также может быть решена методом капитализации. С результатом, полученным по методу дисконтирования денежных потоков, совпадает результат, полученный при использовании метода Инвуда.

Таблица 1.3.

Решение задачи методом капитализации

Показатель	Значение	
	метод Ринга	метод Инвуда
Денежный поток, ден.ед.	100	100
Ставка дисконтирования, %	20	20
Оставшийся срок службы, лет.	5	5
Норма возврата, %	20	13,44
Коэффициент капитализации, %	40	33,44
Суммарная текущая стоимость, ден.ед.	250	299

Пример 3. Коэффициент капитализации в доходном подходе к оценке

При малых величинах коэффициента капитализации результат расчета по методу капитализации характеризуется высокой чувствительностью к изменению величины коэффициента капитализации.

Таблица 1.4.

Чувствительность результата к изменению величины коэффициента капитализации

Показатель	Значение
<i>При малой величине коэффициента капитализации</i>	
Денежный поток, ед.	100
Коэффициент капитализации, %	9
Текущая стоимость денежных потоков, ед.	1 111,11
Диапазон текущей стоимости при изменении коэффициента капитализации на +/- 1%, ед.	1 000 – 1 250
Изменение текущей стоимости при изменении коэффициента капитализации на +/- 1%, % от итоговой стоимости без изменений	-10 / + 13
<i>При большой величине коэффициента капитализации</i>	
Денежный поток, ед.	100
Коэффициент капитализации, %	20
Текущая стоимость денежных потоков, ед.	500
Диапазон текущей стоимости при изменении коэффициента капитализации на +/- 1%, ед.	476 – 526

Показатель	Значение
Изменение текущей стоимости при изменении коэффициента капитализации на +/- 1%, % от итоговой стоимости без изменений	- 5 / +5

Пример 4. Упрощение расчетных моделей

В некоторых учебно-методических пособиях по корреляционно-регрессионному анализу рекомендуется проводить искусственное упрощение расчетных моделей. Например, в качестве одного из таких упрощений рекомендуют проводить *логарифмирование только независимых переменных*. Обычно в качестве обоснования подобного упрощения указывается ~ «для устранения приоритета абсолютных отклонений над относительными».

Изначально, данная операция преследовала следующие цели.

1. Визуализация данных в более наглядном виде. Колебания незначительных по абсолютной величине величин не заметно на фоне значительных по абсолютному размеру величин (см. рис. 1). Более наглядно данное явление видно на следующих динамических графиках: www.bit.ly/1dv4De9 (без логарифмирования) и www.bit.ly/1dv5dIC (с логарифмированием). Для запуска после перехода по ссылке следует нажать на кнопку «Play» под графиком).

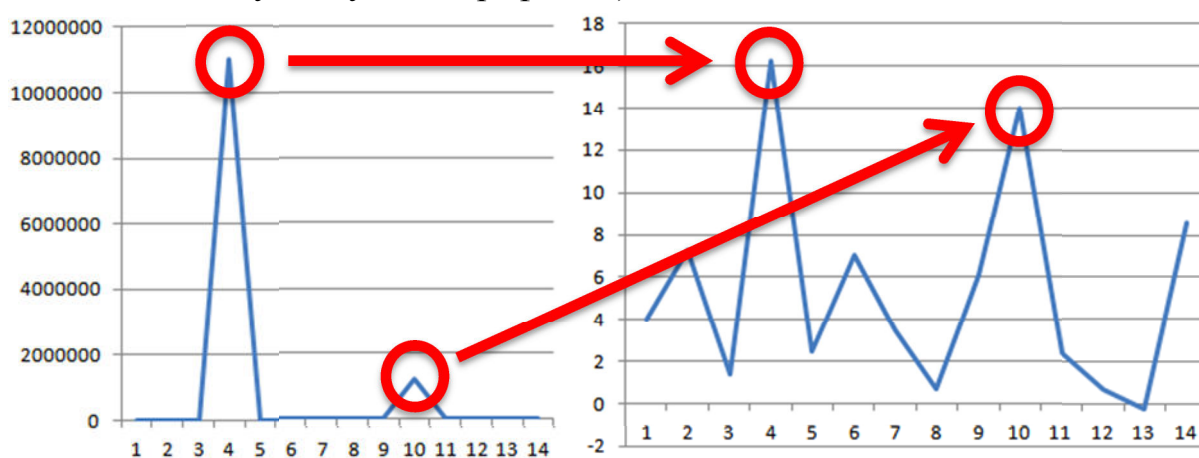


Рис. 1.1. График показателей без логарифмирования (слева) и с логарифмированием (справа)

2. Снижение сложности и объема вычислений. В оценочной деятельности это было актуально до середины 90-х годов XX века, когда массово стали доступны персональные компьютеры, позволяющие решать подавляющее число оценочных задач без заметных временных затрат.

Поясним данный тезис. Линейная регрессия имеет следующий общий вид:

$$C_p = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_n x_n \pm \gamma_p \quad (1).$$

Допустим, ценообразующий параметр β_1 у объекта оценки и объектов-аналогов лежит в диапазоне от 4 825 до 650 000 ед. (табл. 1.5).

Таблица 1.5.

Исходные данные для построения регрессионной модели

№ п/п	Цена, млн.руб.	Ценообразующий параметр (без логарифмирования), ед.	Ценообразующий параметр (с логарифмированием), ед.
<i>аналоги</i>			
1	2 413	48 250	10,78
2	2 560	64 000	11,07
3	2 955	98 500	11,50
4	2 768	123 000	11,72
5	4 014	180 000	12,10
6	5 500	250 000	12,43
7	13 000	650 000	13,38
<i>объект оценки</i>			
	?	320 000	12,68

Уравнения регрессии в чистом виде (2) и с логарифмированием (3) имеют следующий вид:

$$C_p \approx 109,7 + 0,0018 \times 320000 \approx 688 \quad (2),$$

$$C_p \approx -4122 + 388 \times 12,68 \approx 793 \quad (3).$$

Сравнивая (2) и (3), можно сделать следующие выводы:

- в ряде случаев логарифмирование параметров способно снизить трудозатраты расчетов (это было актуально при расчетах на счетах, логарифмических линейках, калькуляторах). Видно, что расчеты по выражению (2) более сложные при использовании указанного инструментария, поскольку содержат числа с большим количеством разрядов (много знаков до или после запятой);
- снижение сложности расчетов приводит к искажению стоимости (росту погрешности расчетов).

Таким образом, **упрощение расчетной модели возможно тогда, когда привносимое им искажение результата меньше уровня существенности.**

Обратим внимание, что математические модели, используемые при кадастровой оценке, могут требовать объемных вычислений. Например, расчет стоимости миллиона земельных участков на основе нескольких тысяч объектов-аналогов занимает около суток даже на современных многоядерных компьютерах. При подобных объемах вычислений упрощение может быть оправдано, например, для промежуточного моделирования в целях анализа адекватности построенной модели.

Отметим, что описанное *выборочное* логарифмирование параметров модели можно рассматривать в качестве одного из инструментов искажения стоимости.

Пример 5. Репрезентативность исходных данных эконометрических моделей

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. 1.2). Действует правило «мусор на входе → мусор на выходе».

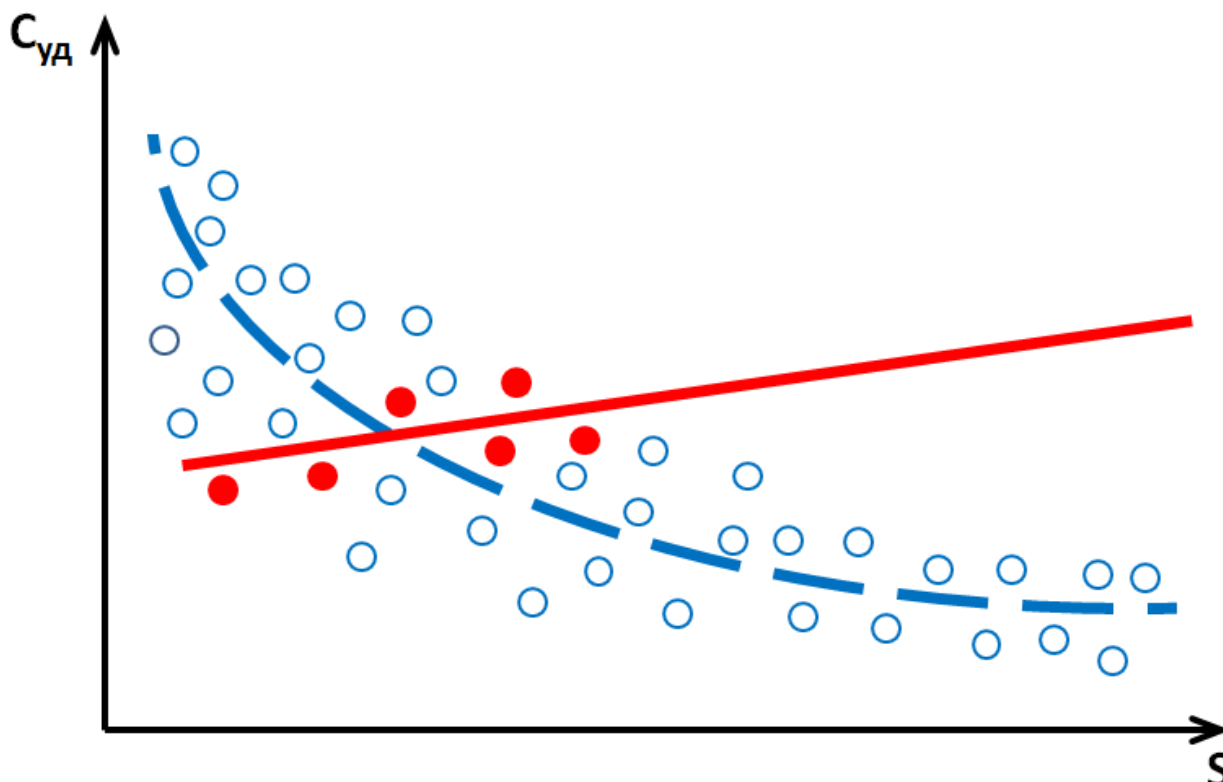


Рис. 1.2. Влияние репрезентативности выборки данных на эконометрические модели

Комментарий к рис. 1.2:

- точки (как закрашенные, так и незакрашенные) – вся генеральная совокупность доступных рыночных данных (объектов-аналогов);
- закрашенные точки – отобранная для анализа 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.

Использование нерепрезентативных рыночных данных является одним из инструментов искажения стоимости.

Пример 6. Интервалы возможного использования зависимостей

При некотором упрощении зависимость удельной цены большинства объектов недвижимости от их общей площади имеет вид логарифмической кривой (рис. 1.3).

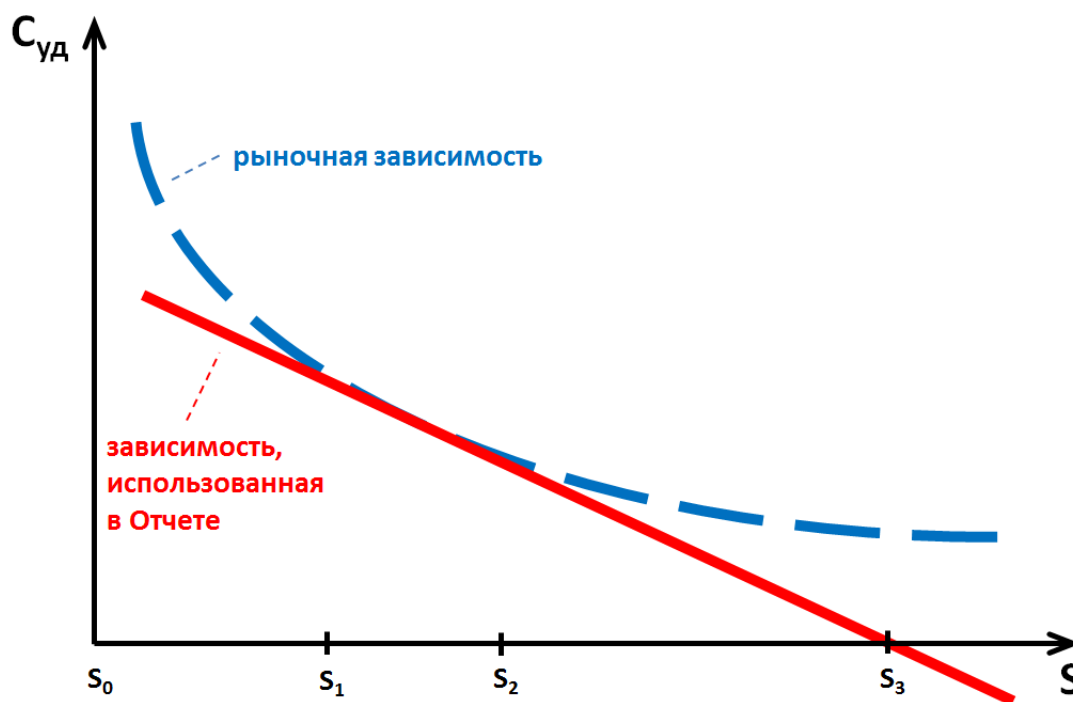


Рис. 1.3. Интервалы возможного использования зависимостей

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.

Отметим, что искажение стоимости, аналогичное описанному, часто возникает в следующем случае:

- 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.

Приложение 3. Примеры обоснования позиции Эксперта

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 была 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.

1. Используемая в расчетах выборка из трех объектов-аналогов с ценой предложения в диапазоне 4 900-6 600 руб./кв.м (стр. х) не может быть признана обоснованной по следующим причинам (нарушение требований п. 4 ФСО № 3 в части введения в заблуждение и принципа обоснованности).

1.1. В ходе проверки достоверности представленных в Отчете данных было выявлено три актуальных на дату оценки (20.04.2009 г.) аналога с ценой предложения в диапазоне 1 700-3 700 руб./кв.м (источник получения информации – интернет-сайты агентств недвижимости; приведены в *приложении х*).

1.2. Информация обо всех использованных в расчетах объектах-аналогах получена из информационных источников, допускающих бесплатное размещение объявлений о продаже без предварительной проверки цены предложения на адекватность текущей ситуации на рынке (газета бесплатных объявления «Экспресс Сочи», сайт «Недвижимость из рук в руки», стр. х, у). Оценщик ошибочно не проверяет ценовую информацию по использованным в расчетах объектам-аналогам на соответствие рыночным данным, полученным из более надежных информационных источников (например, сайтов ведущих агентств недвижимости, которыми Оценщик пользуется при подборе аналогов для обоснования величины корректировки на различие в площади, стр. х-у).

2. В Отчете выявлено противоречие (нарушение требований п. 4 ФСО № 3 в части введения в заблуждение).

2.1 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

закключение, что село Ахштырь насчитывает около 60 домовладений, расположено на удалении более 10 км от побережья, вдалеке от центров притяжения людских потоков и объектов инфраструктуры; каких-либо уникальных особенностей, выделяющих село на фоне окружения, не выявлено.

Как правило, количество предложений о продаже недвижимости в небольших населенных пунктах минимально. При определении уровня цен предложения анализируются предложения о продаже земельных участков из ближайшего окружения, где влияние ценообразующих факторов сопоставимо.

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, что соответствует уровню цен, указанному в п. 1.1 (стр. х-у, карта населенных пунктов и анализ выборки приведены в *приложении х*).

- 2.2 В рамках одного населенного пункта 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).
- 2.3 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 место расположения 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 определена в отчете об оценке по выборке из 4 объектов, площадь которых различается более, чем в 1,5 раза (от 50 до 77,3 кв.м, стр. х) при этом явно прослеживается зависимость удельной цены от площади квартиры. Таким образом, нарушено фундаментальное условие применения метода парного сравнения продаж – совпадение всех ценообразующих параметров используемых в расчетах объектов кроме параметра, поправка на который подлежит обоснованию. Нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждения.

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 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 (нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение и наличия всей существенной информации):

- 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). Таким образом, объект оценки без каких-либо существенных издержек может быть использован в других отраслях, в том числе, 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;
- в отчете об оценке не описаны признаки внешнего износа.

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 отдельное экспертное заключение.

На экспертизу представлена четвертая редакция отчета об оценке. В предыдущих трех редакциях отчета об оценке было выявлено множество существенных нарушений (см. экспертные заключения №X, №Y и №Z). Сопоставительный анализ всех четырех редакций отчета об оценке позволяет сделать заключение 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 об оценке 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 20-32% (стр. X); 2) двойной учет износа ряда конструктивных элементов в затратном подходе к оценке (стр. Y).
2	49 500 000	Оценщик исправляет замечания, выявленные в первой версии отчета об оценке (см. выше). Дополнительно отчете об оценке 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 том, что в предыдущей редакции отчета об оценке он составлял 25%. Описание признаков физического износа и результаты фотофиксации не изменились.
3	48 500 000	Оценщик оставляет величину физического износа объекта оценки на уровне 70%, изменяя описание его признаков (стр. 29). Из третьей редакции отчета об оценке Оценщик удалил результаты фотофиксации объекта оценки, указав «фотографирование не производилось» (стр. X). В предыдущих версиях отчета об оценке результаты фотофиксации.
4	50 000 000	Оценщик устраняет замечания, указанные выше для 2 и 3 редакции отчета об оценке – описание признаков

Редакция отчета об оценке	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	Комментарий
		физического износа и его величина вернулись в начальное состояние, соответствующее первой редакции отчета об оценке. Вместе с этим Оценщик изменяет величину других ценообразующих параметров, необходимость изменения которых не обозначалась в экспертных заключениях на предыдущие версии отчета об оценке: 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. Замечания относительно нарушений, допущенных при обосновании величины указанных изменившихся ценообразующих параметров, приведены далее.

Приложение 4. Сводная таблица требований к отчету об оценке (форма проверки отчета об оценке на предмет соответствия требованиям ЗоОД)

Важно:

- приведены требования только Федерального закона об оценочной деятельности и ФСО №1-3;
- в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности оценщики при осуществлении оценочной деятельности, в том числе, должны соблюдать требования стандартов и правил оценочной деятельности той саморегулируемой организации оценщиков, членами которой они являются. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» не устанавливают дополнительных требований, помимо требований федерального законодательства (Федерального закона и Федеральных стандартов оценки). Оценщикам-членам других саморегулируемых организаций оценщиков следует дополнительно учитывать требования стандартов и правил оценочной деятельности своей саморегулируемой организации оценщиков.

Требование законодательства	Источник	Комментарий
Требования к оформлению отчета об оценке		
Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст. 11	
Дата оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11	Термины по смыслу идентичны. Достаточно указания одной из дат
Дата составления отчета		
Период времени с даты оценки до даты составления отчета не более 3 месяцев, если оценка обязательна		Основной, но не исчерпывающий, перечень случаев, в которых оценка обязательна, приведен в ст. 8 ФЗ об оценке
Период времени с даты составления отчета до даты совершения сделки не более 6 месяцев		От оценщика выполнение этого требования не зависит (иногда и от эксперта не зависит), но отслеживать возможность выполнения этого требования в некоторых ситуациях полезно.
Отчет (или его копия) пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6	1. Все ли, что пронумеровано, прошито? 2. Все ли, что прошито, пронумеровано? 3. Если есть приложения в отдельных томах, на них есть ссылка в основном отчете? 4. В отчете есть подпись всех оценщиков, которые проводили оценку? 5. На отчете есть оттиск личной печати оценщиков или печати юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор? 6. Все ли приложения, которые являются неотъемлемой частью отчета, прошиты и скреплены печатью?

Требование законодательства	Источник	Комментарий
Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.	ФСО-1 разд. II; ФСО-2 пп. 7-10	Одно из самых распространенных нарушений этого положения – использование устаревшей терминологии. Например, термин «восстановительная стоимость» противоречит терминологии затратного подхода, установленной в ФСО (затраты на замещение, затраты на воспроизводство)
Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют сделать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.	ФСО-3 п. 10	Ключевое слово – либо. При выполнении этого требования оценщик обязан, используя какую-либо информацию, <u>как минимум</u> : или указать дату и автора, или привести копии материалов.
Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.	ФСО-3 п. 11	
Требования к содержанию отчета об оценке		
а. Наличие раздела «Основные факты и выводы»:	ФСО-3 п.8 а)	Раздел с таким названием должен быть. Это требование законодательства.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.		Внимательно отнеситесь к термину «идентифицирующая». Вы должны быть уверены, что по вашему отчету не будет совершена сделка с объектом, не соответствующим объекту оценки (например, с его частью).
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.		
Итоговая величина стоимости объекта оценки. (руб.)	ФСО-1 п.27	Итоговая величина стоимости должна быть указана. При этом она должна быть указана в рублях. Запрета на дополнительное указание итоговой величины в валюте, отличной от валюты РФ, нет.
Основание для проведения оценки (договор об оценке; либо определение суда, решение уполномоченного органа)	ФЗ-135 ст. 11	Реквизиты основания (номер, дата).
б. Наличие раздела «Задание на оценку»:	ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.8 б)	Раздел с таким названием должен быть. Это требование законодательства.
объект оценки		Те же самые соображения по идентификации объекта оценки, что и выше
имущественные права на объект оценки		Существующий набор прав, связанный с объектом оценки, не всегда равен передаваемому набору прав, при этом чаще всего (но не всегда) оценивается именно передаваемый набор прав. Исключение может составлять, например, оценка кадастровой стоимости, где законодательство напрямую диктует: оценивается объект недвижимости без учета видов прав и ограничений (обременений) на объекты оценки, за исключением сервитутов... (см. п. 10 ФСО №4).

Требование законодательства	Источник	Комментарий
цель оценки		Цель оценки – всегда определение некоего вида стоимости. Другие формулировки противоречат ФСО.
вид стоимости		• рыночная; • инвестиционная; • ликвидационная; • кадастровая.
предполагаемое использование результатов оценки	ФЗ-135 ст. 11	Фраза «для принятия управленческих решений» несет в себе определенный риск, поскольку допускает неоднозначное толкование – например, совершение сделки купли-продажи, внесение в уставный капитал, залог и пр.
ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки		Всегда существует, как минимум, одно ограничение, связанное с предполагаемым использованием результатов оценки: результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании
дата оценки		
срок проведения оценки		Срок должен быть указан. Законодательство не регламентирует, в какой форме должен быть указан срок проведения оценки. В большинстве случаев можно рекомендовать указывать его следующим образом: • начальная дата – дата заключения договора; • конечная дата – дата составления отчета об оценке.
допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		В отчете должен быть этот раздел, причем в двух местах. В разделе Задание на оценку можно привести, как минимум, ссылку на последующий раздел Допущения и ограничения
в. Наличие раздела «Сведения о заказчике оценки и об оценщике»	ФСО-3 п.8 в)	Раздел с таким названием должен быть. Это требование законодательства.
О заказчике - юридическом лице:		
организационно-правовая форма		
полное наименование		
основной государственный регистрационный номер		
дата присвоения ОГРН		
место нахождения		
О заказчике - физическом лице:		
фамилия, имя, отчество		

Требование законодательства	Источник	Комментарий
серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.		
Об оценщике, работающем на основании трудового договора:		
фамилия, имя, отчество оценщика		
местонахождение оценщика	ФЗ-135 ст. 11	В законодательстве РФ отсутствует такое понятие как «местонахождение» для физического лица. Однако требование в законе осталось и его надо выполнять. Можно указать либо адрес регистрации, либо место работы.
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	ФЗ-135 ст. 11	В связи с изменением названия в начале 2011 г. некоторые оценщики до сих пор указывают название СРОО неправильно, по-старому. Правильное название – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности		
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика		Проверяйте актуальность полиса на дату заключения договора и на дату составления отчета. При необходимости прикладывайте 2 полиса (например, в случае, если старый полис потерял силу в период проведения оценки).
стаж работы в оценочной деятельности		
сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:		
организационно-правовая форма		
полное наименование		
ОГРН		
дата присвоения ОГРН		
место нахождения		
Об оценщике, осуществляющем частную практику:		
фамилия, имя, отчество		
серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ		
местонахождение оценщика	ФЗ-135 ст. 11	
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	ФЗ-135 ст. 11	

Требование законодательства	Источник	Комментарий
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности		
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика		
стаж работы в оценочной деятельности		
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.		
г. Наличие раздела «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки»	ФСО-3 п.8 г)	Раздел с таким названием должен быть. Это требование законодательства. В отчете должен быть этот раздел, причем в двух местах. В разделе Задание на оценку можно привести, как минимум, ссылку на последующий раздел Допущения и ограничения
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ-135 ст. 11	
Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11	
д. Наличие раздела «Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения»	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8 д)	Раздел с таким названием должен быть. Это требование законодательства.
Наличие указания на ФСО-1, 2, 3 (4)		
Наличие указания на Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО		
Наличие обоснования применения ФСО-1, 2, 3 (4)		Например: «в соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является»
Наличие обоснования применения Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРОО		

Требование законодательства	Источник	Комментарий
е. Наличие раздела «Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки»	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8 е)	Раздел с таким названием должен быть. Это требование законодательства.
количественные и качественные характеристики объекта оценки.		
сведения об:		
имущественных правах,		
обременениях, связанных с объектом оценки,		
физических свойствах объекта оценки,		
износе,		
устареваниях;		
количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;		
информация о текущем использовании объекта оценки;		
другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.		
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)		
ж. Наличие раздела «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов»	ФСО-3 п.8 ж)	Раздел с таким названием должен быть. Это требование законодательства.
з. Наличие раздела «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки»	ФСО-3 п.8 з)	Раздел с таким названием должен быть. Это требование законодательства.
В части применения доходного подхода	ФСО-1 п.21	
Применение или отказ от применения подхода		
Отчет не должен вводить в заблуждение и/или допускать неоднозначное толкование, а также содержать ошибки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки		
В части применения затратного подхода	ФСО-1 п.23	

Требование законодательства	Источник	Комментарий
Применение или отказ от применения подхода		
Отчет не должен вводить в заблуждение и/или допускать неоднозначное толкование, а также содержать ошибки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки		
В части применения сравнительного подхода	ФСО-1 п.22	
Применение или отказ от применения подхода		
Отчет не должен вводить в заблуждение и/или допускать неоднозначное толкование, а также содержать ошибки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки		
и. Наличие раздела Согласование результатов.	ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8 и)	Раздел с таким названием должен быть. Это требование законодательства.
Описание процедуры согласования.		
Обоснование выбора использованных весов		
Отчет не должен вводить в заблуждение и/или допускать неоднозначное толкование, а также содержать ошибки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки		
Приложение	ФСО-3 п.9	
Документы (копии):		
устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;		
правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;		
документов технической инвентаризации;		
заключения специальных экспертиз (при их наличии);		
другие документы по объекту оценки (при их наличии).		

Дополнительные рекомендации:

- указывать на наличие/отсутствие НДС в итоговой величине стоимости объекта оценки (или на то, что она НДС не облагается с соответствующим обоснованием);
- если отчет об оценке состоит из нескольких томов, в первом томе указывать общее количество томов.

Приложение 5. Примеры формы экспертных заключений

Пример 1. Отрицательное экспертное заключение СРОО

№ Э-12345 от 11.09.2013 г.
реквизиты экспертного заключения

УТВЕРЖДАЮ

Председатель Экспертного совета

_____/В.И. Лебединский/

ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на отчет №123 от 05.09.2013 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» (далее – Отчет)

I. 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:	Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Ленина, 134-35
	Паспортные данные:	серия 1234 номер 123456 выдан Устиновским РОВД г. Ижевска, 08.12.2000 г.
Вид проводимой экспертизы	Нормативно-методическая.	
Сведения об иных предоставленных документах и материалах, для экспертизы отчета об оценке	Не представлены.	
Цель экспертизы	Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям: - 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 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 256; - Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и	

	торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 255; - Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 254; - Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»; (далее Федеральный закон, ФСО №1-3, стандарты и правила оценочной деятельности, при совместном упоминании – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности).
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 Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.07.2011 г. № 328.
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	1. При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился. 2. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно. 3. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась.
Сведения об эксперте(ах), подписавшем(их) экспертное заключение	Петров Петр Петрович Регистрационный номер согласно реестру членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от xx.xx.2010 г. №000х.

II. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 11:22:333333:444, общей площадью 1 111 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование «Ж1-зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности. Для завершения строительства пристроя», расположенный по адресу: г. Ижевск, ул. Кирова, 14 (стр. 11).
Имущественные права на объект оценки, правообладатель	Собственником оцениваемого земельного участка является Администрация города Ижевска Удмуртской Республики. В соответствии с Договором о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № 1234 от «11» xxx 2013 г. арендатором являются Иванов Иван Иванович (стр. 11).

Оценщик(и), подписавший(е) Отчет	Сидорова Светлана Николаевна: • Членство в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 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 февраля 1996 г.
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 №3 настоящего Курса лекций с отметкой о выполнении соответствующего требования.

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Рассмотренный Отчет **не соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Эксперт

_____/П.П. Петров/

Пример 2. Заключение судебного эксперта

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

№ Э-12345

I. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Дата, время и место производства судебной экспертизы	С 09.00 хх.01.2013 г. по 18.00 хх.02.2013 г., г. Москва	
Основания производства судебной экспертизы	Постановление от хх июля 2012 г. о назначении судебной экспертизы отчета на соответствие требованиям законодательства РФ Договор № Э-12345 от хх.01.2013 г.	
Сведения об органе или лице, назначившем судебную экспертизу	Полное наименование:	Главное управление Министерства внутренних дел Российской Федерации по Н-ской области
	Местонахождение:	123456, г. Н-ск, проспект Ленина, д. 1
	Должностное лицо	Следователь отдела №1 ГУ МВД России по Н-ской области лейтенант юстиции В.В. Владимиров
Вид проводимой экспертизы	Экспертиза на соответствие 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 (нормативно-методическая экспертиза) (п. 5 ФСО №5)	
Объект исследований	Отчет №11 от 11 февраля 2012 г. «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «НТ» (далее – Отчет)	
Материалы, представленные для производства судебной экспертизы	• два тома уголовного дела №12345678 на 237 листах каждый, которые содержат в себе вышеуказанные отчеты; • шесть постановлений о назначении судебной экспертизы вышеуказанных отчетов на подтверждение стоимости объекта оценки 4 листа каждое; • шесть постановлений о назначении судебной экспертизы вышеуказанных отчетов на соответствие требованиям законодательства 4 листа каждое; • протокол допроса свидетеля от хх.хх.2012 г. Андреева А.А. на 8 листах; • Отчет №11 от 11 февраля 2012 г. «Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «НТ».	

Вопросы, поставленные 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? Если не соответствует, то какие требования, предъявляемые к оценщикам, действующим на территории Российской Федерации, нарушены при составлении данного отчета?
Данные о лицах, присутствовавших при производстве судебной экспертизы	При производстве судебной экспертизы не присутствовали никакие лица, кроме назначенного эксперта.
Цель экспертизы	Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям: • 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 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 256; • Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 255; • Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 254; • Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее – Федеральный закон, ФСО №1-3, стандарты и правила оценочной деятельности, при совместном упоминании – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности).
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 Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.07.2011 г. № 328.
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	1. При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился. 2. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно. 3. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась. 4. 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.

Сведения об экспертном учреждении, а также фамилия, имя и отчество эксперта, его образование, специальность, стаж работы, ученая степень и (или) ученое звание, занимаемая должность	Эксперт – член Экспертного совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Петров Петр Петрович. Образование – высшее, специальность – инженер-строитель. - 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.
---	--

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, эксперту Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Петрову Петру Петровичу. поручено произвести судебную экспертизу по уголовному делу №12345678, назначенную Следователем отдела №1 ГУ МВД России по Н-ской области лейтенантом юстиции В.В. Владимировым.

Разъяснены права и обязанности эксперта, предусмотренные ст. 57 Уголовного процессуального кодекса РФ.

Предупрежден об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса РФ.

_____/ П.П. Петров/

II. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

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	<u>Сидорова Светлана Николаевна:</u> - 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 февраля 1996 г.

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).

III. СОДЕРЖАНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ С УКАЗАНИЕМ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДИК

В процессе производства судебной экспертизы Экспертами были применены следующие основные методы экспертного исследования:

- экономико-математические методы;
- структурно-функциональный анализ;
- анализ связей;
- общепознавательные методы (описание, измерение, моделирование и пр.);
- логические методы (анализ, сравнение и др.);
- расчетно-аналитические методы (экономический анализ, статистические расчеты).

Существенные нарушения

Описание выявленных существенных нарушений ...

Прочие нарушения

Описание выявленных прочих нарушений ...

Сводные результаты экспертизы

Таблица из приложения №3 настоящего Курса лекций с отметкой о выполнении соответствующего требования.

IV. ВЫВОДЫ ПО ПОСТАВЛЕННЫМ ПЕРЕД ЭКСПЕРТОМ ВОПРОСАМ И ИХ ОБОСНОВАНИЕ

Отчет **не соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (обоснование приведено в разделе III).

Эксперт

_____/П.П. Петров/



**Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».**

Работаем 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.

Партнерство в цифрах

НП «СРОО «Экспертный совет» объединяет свыше 1 300 оценщиков из более 75 регионов России. Представительства Партнерства работают в Москве и Санкт-Петербурге, в Московской, Тверской, Тамбовской, Астраханской, Саратовской, Пензенской, Самарской, Волгоградской, Челябинской, Свердловской, Новосибирской и Кемеровской областях, Красноярском, Пермском и Хабаровском краях, республиках Бурятия, Татарстан и Хакассия.

Преимущества

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

Льготные условия вступления

- вступительный взнос – отсутствует;
- квартальный членский взнос – 2000 рублей. Начинающий Оценщик получает 50% льготу по оплате членских взносов в первый год своего членства. Лица, временно не занимающиеся профессиональной деятельностью, освобождаются от оплаты;
- гражданская ответственность каждого члена Партнерства страхуется на 300.000 руб. за счет средств Партнерства;
- выпускники факультета МИПК РЭУ им. Г.В. Плеханова по программе профпереподготовки «Оценочная деятельность», вступающие в Партнерство, освобождаются от уплаты членских взносов на первый год.

Контакты Исполнительной дирекции

109028, г. Москва, Большой Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru.