

**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

(вторая редакция)

Москва – 2013

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. Калинин 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 выражает благодарность коллегам, оказавшим помощь в подготовке настоящего курса лекций: Лапину Михаилу Валериевичу, Гореву Сергею Владимировичу, Кузьяевой Елене Викторовне, Захарову Александру Владимировичу.

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



ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие.....	4
1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
1.1. Общая информация об учебной дисциплине.....	6
1.2. Место экспертизы в противодействии недобросовестной или неквалифицированной оценке.....	9
2. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ 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	18
2.4. Недостатки законодательства.....	19
3. НАРУШЕНИЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ	22
3.1. Причины появления нарушений	22
3.2. Классификация нарушений	22
3.3. Понятие существенности при оценке и экспертизе отчетов об оценке.....	25
4. ИНСТРУМЕНТЫ ИСКАЖЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	31
4.1. Классификация искажений и инструментов искажения	31
4.2. Примеры искажения	33
5. МЕТОДИКА ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ	38
5.1. Принципы проведения экспертизы.....	38
5.2. Порядок проведения экспертизы	40
5.3. Выявление нарушений	42
5.4. Допущения и ограничительные условия.....	49
5.5. Метод экспресс-проверки	50
6. ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	52
6.1. Структура экспертного заключения	52
6.2. Требования к формулировке замечаний.....	53
6.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта	55
6.4. Формулирование замечаний	57
6.5. Практические аспекты формулирования замечаний	61
7. ОШИБКИ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ.....	64
7.1. Классификация ошибок.....	64
7.2. Примеры и анализ ошибок.....	66
7.3. Вопросы этики при проведении экспертизы отчетов об оценке	69
Заключительные положения	72
Список использованных источников	73
ПРИЛОЖЕНИЯ	75
Приложение 1. Погрешность различных методов расчета	75
Приложение 2. Примеры обоснования позиции Эксперта.....	78
Приложение 3. Сводная таблица требований к содержанию и оформлению отчета об оценке	83
Приложение 4. Примеры формы экспертных заключений	90

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 их проверка, которая проводилась самими заказчиками оценочных услуг, уполномоченными государственными органами и судебными экспертами, другими заинтересованными субъектами.

С 2005 года «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, а в будущем данный сегмент в стоимостном выражении может быть сопоставим с рынком оценочных услуг. Уже сейчас ощущается необходимость в профессионалах, выполняющих экспертизу отчетов об оценке, подготовленных по специальным программам обучения в рамках высшего и дополнительного образования.

С 2011 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 в НП «СРОО «Экспертный совет», НП «СРО Ассоциации российских магистров оценки», Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом по экспертизе (проверке) отчетов об оценке и обучению экспертов в период с

2006 по 2013 год. С разрешения правообладателей в Курсе лекций используются материалы образовательных мероприятий НП «СРОО «Экспертный совет», проведенных в более чем 30 регионах России в 2008-2013 годах:

- семинаров-практикумов «Экспертиза отчетов об оценке», «Экспертиза и АнтиЭкспертиза отчетов об оценке»;
- авторских семинаров – мастер-классов А.В. Каминского и К.Е. Калинкиной «Экспертиза отчетов об оценке – в интересах Оценщиков?!»;
- авторских семинаров В.И. Лебединского «Проверка отчетов об оценке объектов залога: инструменты искажения стоимости оценщиками и методы их выявления».

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 со стороны их пользователей.

Для повышения эффективности усвоения материала учебной дисциплины настоящий Курс лекций рекомендуется использовать совместно со слайдами лекций, практикумом, а также дополнительными материалами, входящими в состав учебно-методического комплекса дисциплины «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости».



Большинство оценочных ситуаций характеризуется уникальным набором значений ценообразующих параметров объекта оценки и параметров рынка. Объем настоящего учебного пособия не позволяет указать значения всего многообразия указанных параметров для каждой описываемой ситуации – описываются только те из них, которые являются значимыми для целей анализа. Предполагается, что набор значений прямо не указанных параметров соответствует среднерыночному и не оказывает влияния на выводы, сделанные по результатам анализа примера.

Электронная версия Курса лекций доступна:

- на сайте НП «СРОО «Экспертный совет» – 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	<p>1. Отчеты об оценке различных видов недвижимости (здания, строения, сооружения, земельные участки и их комбинации). За границы анализа вынесены:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>2. Экспертные заключения, заключения судебных экспертов и аналогичные документы, содержание результаты проверки отчетов об оценке.</p>
Предмет изучения	<p>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. Специфические особенности различных методов оценки. 5. Этические вопросы деятельности Эксперта. 6. Ошибки Экспертов.</p>
Цель изучения дисциплины	<p>Формирование у слушателей комплекса знаний, умений и навыков экспертизы отчетов об оценке недвижимости.</p> <ul style="list-style-type: none">• Знаний теоретических и методологических основ экспертизы отчетов об оценке недвижимости и ее нормативной и правовой базы, основных методик экспертизы отчетов об оценке, инструментов искажения стоимости, методов обоснования профессиональной позиции Эксперта, специфики различных методов оценки.• Умений проведения экспертизы отчета об оценке недвижимости, в том числе, выявления фактов искажения стоимости, обоснования позиции Эксперта, формулировки замечаний в экспертном заключении.• Навыков проведения экспертизы отчета об оценке недвижимости, в том числе, выявления фактов искажения стоимости, обоснования профессиональной позиции Эксперта, формулировки замечаний в экспертном заключении.

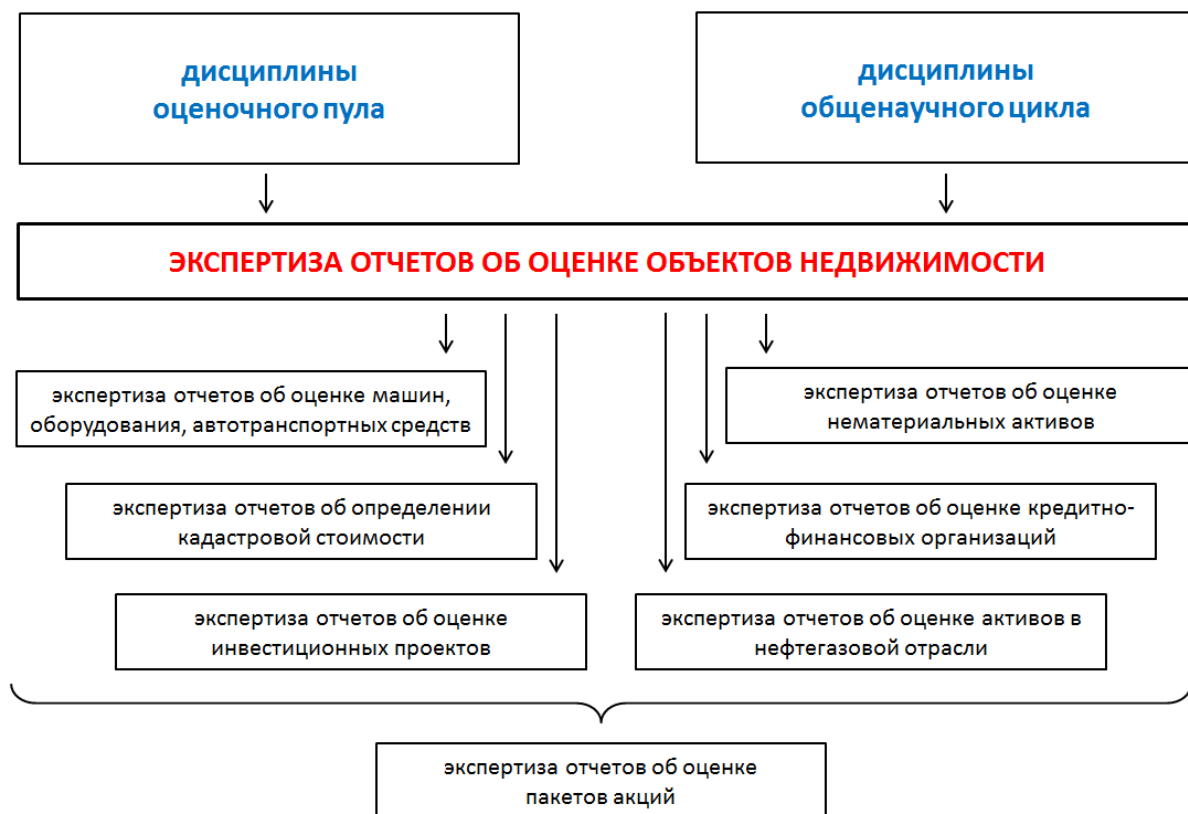


Рис. 2. Междисциплинарные связи дисциплин профессионального цикла

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)».

В учебном курсе рассматривается экспертиза отчетов об оценке экспертными советами 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: заказчиком

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 принципы формулирования замечаний. Указанные модули учебной дисциплины будут актуальными вне зависимости от трансформации законодательства, регулирующего оценочную деятельность.

Вопросы, относящиеся к форме проведения экспертизы отчетов об оценке – в том числе, форма экспертного заключения (см. Приложение 4), порядок утверждения экспертного заключения, требования к уровню знаний Эксперта – отнесены на уровень самоподготовки в процессе внеаудиторных занятий. Предполагается, что слушатели смогут самостоятельно овладеть данными вопросами, изучив положения профильного Федерального стандарта оценки [6] и других документов, регулирующих организационную (административную) сторону проведения экспертизы отчетов об оценке.

Опыт обучения и стажировки Экспертов НП «СРОО «Экспертный совет», НП «СРО Ассоциации российских магистров оценки» и Территориальных управлений Росимущества в период с 2005 по 2013 годы свидетельствует, что не каждый даже высококвалифицированный Оценщик может стать Экспертом. 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 особенности области применения;
- способность к постоянному обучению;
- умение ясно, кратко, понятно и аргументированно формулировать замечания, рекомендации;
- коммуникабельность;
- соблюдение этических правил, основанных на принципах объективности и беспристрастности.

1.2. Место 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
Проверка отчета об оценке заказчиком оценки или другим пользователем отчета об оценке	Обычно заключается в укрупненной проверке итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, на соответствие: <ul style="list-style-type: none"> • 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 (работ) 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 от Заказчика наличия знаний положений законодательства об оценочной деятельности, а также понимания основ методологии оценочной деятельности. Позволяет устранить подавляющее большинство непреднамеренных и некоторую часть преднамеренных нарушений.

Действие	Комментарий
Жалоба в СРОО	<p>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.</p> <p>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 и 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.</p> <p>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.</p> <p>При установлении факта наличия в отчете об оценке нарушений требований законодательства об оценочной деятельности СРОО накладывает на соответствующего Оценщика дисциплинарное взыскание.</p>
Инициативная экспертиза в СРОО	<p>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.</p> <p>Отметим, что выдача СРОО отрицательного экспертного заключения не является основанием для автоматического применения дисциплинарного взыскания к Оценщику, подписавшего соответствующий отчет об оценке.</p>
<i>Проверка</i> отчета об оценке в рамках следственных действий	<p>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].</p>
Обращение в суд	<p>Стандартная форма защиты при нанесении ущерба. Характеризуется длительными сроками рассмотрения, которые могут быть сокращены при предоставлении в суд отрицательного заключения СРОО на рассматриваемый отчет об оценке.</p> <p>При подаче иска следует учитывать позицию Президиума ВАС [8].</p>
<i>Проверка</i> отчета об оценке, проводимая по решению суда	<p>Проверка осуществляется в форме судебной экспертизы, форма и содержание которой регулируется Федеральным Законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [2].</p>

Отметим, что начальные и конечные действия, а также их последовательность зависят от существенности допущенных в отчете об оценке нарушений, в том числе существенности искажения стоимости, а

также конструктива в позиции Оценщика (понятие «существенность» рассмотрено в разделе 3.3).

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. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

Деятельность по оценке и экспертизе отчетов об оценке регулируется:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1] (далее – Закон об оценке);
- Федеральными стандартами оценки (например, [3 – 6]);
- рядом приказов Министерства экономического развития;
- стандартами и правилами оценочной деятельности СРОО;
- некоторыми дополнительными 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 указанные нормативные и правовые акты называются *Законодательство об оценочной деятельности (ЗоОД)*.

По состоянию на июль 2013 года ЗоОД в части экспертизы отчетов об оценке характеризуется значительной несбалансированностью и противоречивостью (см. *раздел 2.3*), 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.

Подобная ситуация 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 настоящем Курсе лекций приведена характеристика основных положений законодательной базы экспертизы отчетов об оценке в объеме, достаточном для понимания ее сущностных аспектов.

2.1. Основные положения законодательства

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:

- быть Оценщиком;
- вступить в СРОО;
- сдать единый квалификационный экзамен;
- быть выбранным в Экспертный совет СРОО на общем собрании членов СРОО, членом которой Оценщик является.

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

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 (п. 4 ФСО №5). Данное положение 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 он умеет делать лучше (по-другому).

Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение (п. 17 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 (п. 18 ФСО №5).

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 (ст. 24.6 Закона об оценке). Отметим, что по состоянию на июль 2013 года информация о фактах успешного взыскания убытков с члена Экспертного совета СРОО отсутствует.

Как было отмечено выше, проверка отчета об оценке наряду с членами Экспертных советов СРОО может выполняться и другими лицами, деятельность которых регулируется соответствующими нормативными правовыми актами. Например, деятельность экспертов Росимущества регулируется соответствующим внутренним приказом [7], а деятельность судебного эксперта, которому также часто ставят вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям ЗоОД деятельности, – положениями Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности» [2]. В данном Федеральном законе, в частности, отмечено следующее:

- «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 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» [8];
- 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 ст. 17.1 Закона об оценке дано достаточно размытое определение видов экспертизы отчетов об оценке, которое не позволяет однозначно понять различия между ними: «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.».

По идее, ответ на вопрос о соотношении видов экспертиз должен содержаться в специализированном ФСО №5, посвященном экспертизе отчетов об оценке и утвержденном после того, как в Законе об оценке появилась статья 17.1. Однако в п. 5 ФСО №5 содержится описание видов экспертиз, аналогичное приведенному выше.

Соотнесение указанных видов экспертизы, сформированное по результатам анализа практики деятельности Экспертных советов различных СРОО, показано на рис. 2. Видно, что нормативно-методическая экспертиза является элементом экспертизы на подтверждение стоимости.

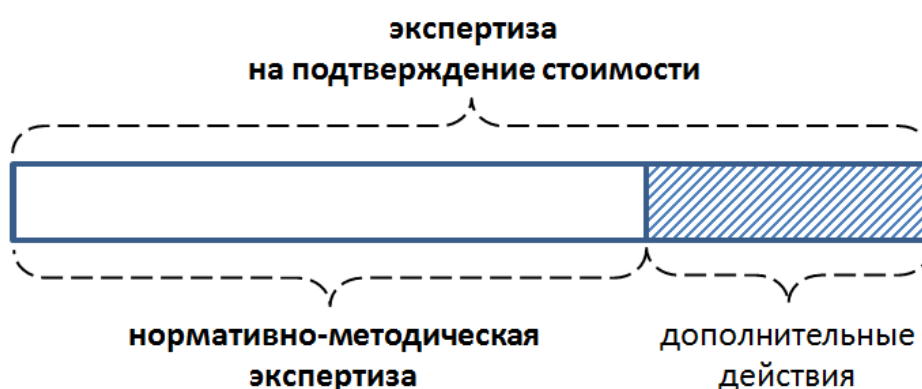


Рис. 2. Соотнесение видов экспертизы отчетов об оценке

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 отчета об оценке 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;
- проверочный расчет с использованием альтернативных объектов-аналогов.

В качестве своеобразной аналогии можно привести различные способы освидетельствования технического состояния зданий – визуальный, инструментальный, инструментальный с разрушающим испытанием образцов и пр.

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.

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?* Руководство ряда СРОО занимает позицию, 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 репутационный ущерб всей оценочной отрасли. 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 пользователей отчета об оценке именно в той части, для которой он был составлен.

Во-вторых, 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.

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 существенно снижается значимость нарушений формальных требований ЗоОД, поскольку после совершения сделки предметом разбирательства, как правило, является нанесенный ущерб, на величину которого 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 – табл. 3.

Таблица 3.

Случаи обязательной экспертизы отчетов об оценке

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: <ul style="list-style-type: none"> • должником является унитарное предприятие либо АО, более 25% голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности; • на отчет об оценке было выдано отрицательное мотивировочное 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: <ul style="list-style-type: none"> • владельцем от 2% до 50% включительно голосующих акций общества являются государство и (или) муниципальное образование; • оценка выполнена для целей внесения имущества в оплату акций, при оплате дополнительных акций неденежными средствами (п. 3 ст. 34), определения цены, по которой

Случай	Комментарий
	<p>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, п. 2 ст. 79), определения цены отчуждаемых либо приобретаемых имущества или услуг в рамках сделки с заинтересованностью (п. 7 ст. 83);</p> <ul style="list-style-type: none"> • на отчет об оценке было выдано отрицательное мотивировочное заключение Росимущества.
Выкуп лицом, которое приобрело более 95% акций ОАО, ценных бумаг ОАО по требованию данного лица или владельцев оставшихся акций	Согласно 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 п. 21 Приказа Минэкономразвития РФ от 22.02.2011 г. «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» №69 в случае установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости при условии, что рыночная стоимость более чем на 30% меньше кадастровой, 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., например, [12], [17]), показал, что по состоянию на июль 2013 года ЗоОД содержит ряд коррупциогенных положений, которые значительно снижают эффективность инструмента экспертизы, а также негативно сказываются на имидже оценочного сообщества в целом. В настоящем Курсе лекций рассмотрены пять подобных положений.

1. Заказчик экспертизы лишен возможности самостоятельного выбора экспертной организации (СРОО) для проведения экспертизы отчета об оценке – 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 способствует установлению высоких цен на экспертизу, поскольку заказчик экспертизы не имеет возможности обратиться к другой экспертной организации – конкуренция отсутствует!

2. 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 – избирательное применение этой возможности способствует нечестной конкуренции.

3. 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, должен являться профессионалом более высокого уровня, при составлении экспертного заключения может действовать в менее жестком правовом поле (например, в п. 17 ФСО №5 указаны общие слова, что нарушение должно быть обосновано без какой-либо конкретизации).

Подобное противоречие приводит к массовым случаям недобросовестной или неквалифицированной экспертизы отчетов об оценке, ее использованию в качестве инструмента нечестной конкуренции.

4. 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 заключения. 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.

5. 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 нездоровой конкуренции на рынке оценочной деятельности (например, см. [12]).

3. НАРУШЕНИЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. 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 [13], [14]. 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) в оценке конкретного типа объектов оценки может привести к тому, что Оценщик окажется не в состоянии построить корректную экономико-математическую модель оценки стоимости, которая бы учитывала влияния 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 как математического, так и логического характера, опечатками, некорректными ссылками в расчетных таблицах, источником которых, в том числе, может являться используемое программное обеспечение общего 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, 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.
5	Противоречие	По тексту отчета 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).

№ п/п	Тип нарушения	Комментарий (пример)
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 при оценке и экспертизе отчетов об оценке

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 [14] 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, а также возможных подходов к определению уровня существенности приведен в [10]. 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» сохраниться 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 <i>не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях</i> (ст. 451 ГК РФ).
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).

№ п/п	Критерий	Комментарий
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 [14].

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, характеризующийся 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).
- 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 от погрешности расчетов, которая, зависит от неопределенности на рынке [13].

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 [9]: 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

Тип объекта оценки	Уровень существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки	
	города-миллионники	региональные центры с населением меньше миллиона
Типичная недвижимость с массовым спросом (например, квартиры эконом и среднего класса)	3	5-7
Коммерческая недвижимость среднего масштаба (до 5 000 кв.м)	10	15
Крупные объекты коммерческой недвижимости	10-15	от 20

На неразвитых рынках, а также в условиях кризисного рынка уровень существенности может в разы превышать величины, указанные в табл. 6.

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. Калининной разработала проект ФСО № 5, в котором предлагалось использовать понятие «существенность» для характеристики нарушений [16]. К сожалению, по ряду причин политического характера данное предложение учтено не было.

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 вероятной величины.

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 в отчетах об оценке не встречается (бывает только преднамеренным).

Под инструментом искажения стоимости понимается способ, метод или причина искажения стоимости.

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, не указаны обременения, разрешенное использование). 3. Искаженное описание (например, указание некорректной структуры площадей в составе многофункционального комплекса).
Допущения и ограничения	4. Установление допущений, противоречащих ЗоОД или рыночным данным (здравому смыслу).
Анализ рынка	5. Предвзятый подход к выбору источников информации. 6. Целенаправленный отбор информации, удовлетворяющей установленным критериям (например, максимально низкие цены, ставки аренды, коэффициенты капитализации, операционные расходы, затраты на строительство/ремонт, недозагрузка).
НЭИ	7. Оптимистическое/пессимистическое позиционирование объекта оценки на рынке.
Сравнительный подход к оценке	8. Выбор объектов-аналогов: <ul style="list-style-type: none"> • объект оценки и объекты-аналоги несопоставимы (класс, месторасположение, обременения и пр.); • целенаправленный отбор объектов-аналогов с нужной границы рыночного диапазона; • использование несуществующих объектов-аналогов. 9. Описание объектов-аналогов: <ul style="list-style-type: none"> • приведена не вся информация, существенная с позиции формирования их цены; • описание искажено. 10. Внесение корректировок, например: <ul style="list-style-type: none"> • предвзятое применение экспертного метода; • предвзятый отбор объектов-аналогов для построения регрессионной зависимости; • неучет различия по дополнительным ценообразующим факторам в методе парных продаж. 11. Использование заведомо недостоверных или искаженных данных Заказчика без проверки на соответствие рыночным данным. 12. Несоответствие величины корректировки и базы, к которой она начисляется (например, корректировка на различие в техническом состоянии улучшений применяется к стоимости единого объекта недвижимости)

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
Затратный подход к оценке	<p><i>Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к оценке:</i></p> <p>13. Начисление износов и устареваний при отсутствии их признаков (см. пример в приложении 2).</p> <p>14. Использование статистических данных по затратам на замещение/воспроизводство, которые не сопоставимы с рыночной конъюнктурой, в том числе, по причине научно-технического прогресса.</p> <p>15. Оптимистический/пессимистический прогноз величины прибыли предпринимателя.</p>
Доходный подход к оценке	<p><i>Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к оценке:</i></p> <p>16. Оптимистические/пессимистические прогнозы доходных и расходных составляющих денежного потока.</p> <p>17. Несопоставимость вида денежного потока, а также вида объекта оценки и ставки дисконтирования/коэффициента капитализации.</p> <p>18. Оптимистический/пессимистический подход при определении рисков в составе ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.</p>
Согласование результатов	<p>19. Несопоставимость результатов, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 подходам к оценке. <p>20. Предвзятое обоснование весов результатов по различным подходам к оценке.</p>

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
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>Расчет при «грубом» искажении</i>	
Ставка арендной платы (грязная), ед./кв.м/год	390
Операционные расходы, ед./кв.м/год	75
Недозагрузка, %	5
Коэффициент капитализации, %	12,5
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{390 \times 0,95 - 75}{0,125} \approx 2\,400.$	
<i>Расчет при «ювелирном» искажении</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
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{345 \times 0,96 - 55}{0,115} \approx 2\,400.$	

Грубое искажение стоимости вызвано явно заметным завышением величины принятой в расчетах ставки арендной платы относительно рыночного диапазона.

«Ювелирное» искажение стоимости вызвано комплексным воздействием на совокупность параметров расчета, при котором отклонение каждого из них незначительно. В данном примере важным является факт однонаправленного искажения группы параметров (однонаправленное искажение – искажение каждого из параметров приводит к искажению итоговой величины стоимости в одном и том же направлении). Рыночная неопределенность способна привести к тому, что в реальном отчете об оценке ряд параметров может отличаться в ту или иную сторону от их наиболее вероятной величины. Вместе с тем, по теории вероятности при большом числе ценообразующих параметров случайное смещение всех их значений в одном направлении практически невозможно – в подобной ситуации уместно говорить о преднамеренном искажении стоимости.

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, %/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	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, %/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

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
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, %/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 2007 года, 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 2.3, 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» [19], который основан на проекте ФСО №5, подготовленном Рабочей группой НСОД под руководством К.Е. Калининной [16]. Данный документ, в отличие от официально принятого ФСО № 5, предъявляет к Эксперту (экспертному заключению) требования, сопоставимые с требованиями к Оценщику (отчету об оценке).

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). Все нормативные и правовые акты более низкого уровня, в т.ч. и ЗоОД, должны 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, в котором прослеживается аналогия с положениями п. 4 ФСО №3:

Наличие выявленных нарушений в отчете об оценке должно быть доказано в соответствии с принципами существенности, обоснованности, однозначности, достаточности и достоверности.

Поясним содержание указанных принципов применительно к экспертизе отчетов об оценке:

- 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.

Крайне болезненно для Оценщика получение *повторного* отрицательного экспертного заключения на отчет об оценке по следующей независимой от него причине. В первоначальном отрицательном экспертном заключении не были указаны все присутствующие в отчете об оценке нарушения, соответственно, часть из них перешла в скорректированную версию отчета об оценке, поскольку Оценщик не знал об их наличии, а значит, не мог исправить. Предотвращение подобной ситуации возможно при соблюдении *второго принципа* проведения экспертизы:

В экспертном заключении должны быть указаны *все* нарушения, содержащиеся в отчете об оценке.

Отметим, что косвенно к принципам проведения экспертизы могут быть отнесены отдельные положения ФСО №5 (п. 4 и п. 14 соответственно):

- при проведении экспертизы отчета об оценке Экспертом не проводится повторная оценка;
- невозможность использования Экспертом информации о событиях, ставших известными после даты оценки. Отметим, что при проведении судебной экспертизы в рамках Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» подобное требование отсутствует.

5.2. Порядок проведения экспертизы

Укрупненный алгоритм экспертизы отчетов об оценке недвижимости экспертными советами СРОО описан в табл. 14. Отметим, что вспомогательные 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 при других случаях проверки отчета об оценке.

Таблица 14.

Укрупненный алгоритм экспертизы отчетов об оценке

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Проверка, что представленный на экспертизу документ является отчетом об оценке	<p>Частой является ситуация, когда на экспертизу под видом отчета об оценке предоставляются другие документы, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 утвержденный / не сшитый в установленном законом порядке. <p>Вывод о том, что представленный документ является отчетом об оценке, делается по результатам анализа:</p> <ul style="list-style-type: none"> • указанных в документе нормативных и правовых актов, в соответствии с которыми он выполнен; • соответствия документа основным формальным требованиям ЗоОД (например, наличие подписи Оценщика). <p>Если по результатам анализа устанавливается, что представленный на экспертизу документ не является отчетом об оценке, экспертиза приостанавливается или проводится с соответствующими допущениями (например, если на экспертизу представлена копия отчета об оценке, не подписанная Оценщиком – см. раздел 5.4).</p>
2	Формулировка допущений и ограничений в соответствии с видом экспертизы и предполагаемым объемом работ	См. раздел 5.4.
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). Критериями оборотоспособности объекта оценки, в т.ч. являются:

№ п/п	Действие	Комментарий
		<ul style="list-style-type: none"> • его выделение в натуре (отделение от другого имущества) – особенно это важно для земельных участков в составе объекта оценки; • наличие правоустанавливающих 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 3).
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.
6	Проверка достаточности и достоверности приведенной информации	<p>Проверка информации в источниках, указанных в отчете об оценке (например, описание объектов-аналогов, обоснование корректировок – см. раздел 5.3).</p> <p>Проверка копий первичных и прочих документов в приложениях к отчету об оценке.</p> <p>Проверка актуальности информации из нормативных и правовых актов, на которые приведены ссылки в отчете об оценке.</p>
7	Проверка корректности НЭИ объекта оценки, обоснованного (подразумеваемого) в отчете об оценке	<p>ЗоОД не содержит требования обязательного проведения анализа НЭИ объекта оценки. Вместе с тем, принцип НЭИ является фундаментальным принципом оценки.</p> <p>В большинстве отчетов об оценке анализ НЭИ приводится в усеченном виде или не приводится вообще, поскольку НЭИ большей части объектов недвижимости совпадает с их текущем (целевым) вариантом использования. Во втором случае можно говорить о «подразумеваемом» НЭИ.</p> <p>Как правило, полноценный анализ НЭИ важен для объектов недвижимости, которые:</p> <ul style="list-style-type: none"> • характеризуются значительной величиной физического износа улучшений (анализируется целесообразность как ремонта, так и реконструкции или ликвидации с последующим использованием освободившегося земельного участка); • характеризуются значительной величиной функционального устаревания (например, нестандартная высота потолков и другие объемно-планировочные решения); • характеризуются значительной величиной экономического устаревания (объект высокого класса, построенный в депрессивном районе); • расположены в районе, функциональное назначение недвижимости которого существенно изменилось или изменится в соответствии с планами развития территорий (например, складской комплекс, который много лет назад был построен на окраине города, а на

№ п/п	Действие	Комментарий
		<p>дату оценки оказался окружен новой застройкой жилого, административного и торгово-развлекательного назначения);</p> <ul style="list-style-type: none"> • характеризуются наличием улучшений, параметры которых существенно отличаются от параметров аналогичной недвижимости с сопоставимым месторасположением (например, малоэтажное административное здание с коридорной планировкой, расположенное среди современных бизнес-центров).
8	Проверка корректности использованной методологии	Проверка выполняется на предмет соответствия методологии специфике объекта оценки, рыночной конъюнктуре и доступной информации (см. раздел 5.3)
9	Проверка правильности выполненных математических действий	См. раздел 5.3.
10	Выполнение дополнительных действий в рамках экспертизы на подтверждение стоимости	См. раздел. 2.2.
11	Формирование исследовательской части экспертного заключения в части выявленных нарушений (при наличии таковых)	См. раздел 5.3 и 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. Выявление нарушений

Нарушения выявляются через сопоставление содержания и оформления отчета об оценке с:

- 1) требованиями ЗоОД;
- 2) рыночными данными на дату оценки;
- 3) оценочной методологией;
- 4) данными первичных документов об объекте оценки;
- 5) договором на оценку (требование п. 11 ФСО №1).

Проверка отчета об оценке на соответствие формальным требованиям ЗоОД может выполняться с использованием проверочной таблицы, приведенной в приложении 3, и не требует значительной квалификации Эксперта.

Проверка соблюдения оценщиком требований договора на проведение оценки осуществляется путем установления соответствия отчета об оценке требованиям, установленным договором на проведение оценки, в части, не противоречащей ЗоОД. Отметим, что на практике договор на оценку представляется Эксперту крайне редко (см. раздел 5.4).

Наиболее сложной задачей является выявление существенных нарушений.

Проверка информации на предмет достоверности осуществляется ее сопоставлением с:

- рыночными данными;
- данными первичных документов по объекту оценки, в том числе, приведенных в приложении к отчету об оценке;
- данными альтернативных источников информации по объекту оценки (например, данными Росреестра).

Проверка информации на предмет достаточности осуществляется сопоставлением набора и содержания характеристики описанных ценообразующих параметров с набором и содержанием характеристики существенных ценообразующих параметров, которые обычно влияют на стоимость аналогичных объектов на рынке.

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».

Для выявления таких нарушений проводится вертикальная и горизонтальная проверка учета ценообразующих параметров.

Вертикальная проверка 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?

Горизонтальная проверка ценообразующих параметров – проверка сопоставимости учета конкретного ценообразующего во всех примененных в отчете подходах к оценке и 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. 3.

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

Рис. 3. Пример матрицы вертикального и горизонтального анализа

Поясним наличие некоторых столбцов:

- «анализ НЭИ» – ценообразующие параметры могут быть учтены в модели расчета, которая определяется наиболее эффективным использованием (НЭИ) объекта оценки. Например, при расчете стоимости единого объекта недвижимости аварийное состояние улучшений земельного участка 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, полученной 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.

Для начинающих Экспертов (и Оценщиков) 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. Опытные Эксперты могут использовать матрицу только для специфических ценообразующих параметров, пример которой приведен в табл. 16:

- результаты вертикальной проверки показывают, что специфический параметр «особенности входной группы» учтен не был;
- результаты горизонтальной проверки по ценообразующему параметру «депрессивный рынок в месте расположения объекта оценки» показывают, что он не был учтен в затратном подходе к оценке (например, это можно было сделать начислением экономического устаревания).

Для проверки корректности используемой методологии Эксперт должен иметь представление обо всех существующих методиках расчета, хорошо ориентироваться в основных методиках и знать их специфику – табл. 15.

Таблица 15.

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, что противоречит рыночным данным
2	Чувствительность	При значительной доле улучшений и большой величине

№ п/п	Элемент специфики	Пример
3	Погрешность получаемого результата	накопленного износа результаты затратного подхода характеризуются существенной чувствительностью к точности определения величины износа, а значит – существенной погрешностью (см. приложение 1)
4	Направление искажения стоимости	Как правило, обоснование нормы возврата в составе коэффициента капитализации методом Ринга приводит к занижению итогового результата оценки (см. приложение 1)

Таблица 16.

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 (подбор аналогов с сопоставимой величиной износа, корректировка на различие технического состояния)	дополнительный учет не требуется
2	Большая величина (>80%) износа здания	НЭИ – снос здания	учтено в схеме расчета (права на земельный участок минус затраты на снос)	не применялся	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 в отчетах об оценке следует выявить причинно-следственные связи между ними, которые позволят определить первичные нарушения.

5.4. Допущения и ограничительные условия

По аналогии с оценкой, 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».

Под допущениями понимаются гипотетические суждения Эксперта, повлиявшие на результат экспертизы. Целью допущений является освобождение Эксперта от ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции, и в информировании Заказчика о существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на результаты проводимой оценки. Под ограничениями (ограничительными условиями) — пределы применения полученного результата оценки.

В практике экспертизы наиболее распространенными являются следующие допущения и ограничительные условия.

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. 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.
5. Проверка отчета об оценке на соответствие требованиям договора на оценку, в рамках исполнения которого он был подготовлен, не проводилась, поскольку указанный договор не был предоставлен Эксперту Заказчиком экспертизы.

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

5.5. Метод экспресс-проверки

В ряде случаев возникает необходимость экспресс-проверки отчетов об оценке с целью формирования представления об их качестве, а также достоверности определенной в них итоговой величины стоимости. 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. 17.

Таблица 17.

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.
2	Анализ удельных показателей стоимости	Сопоставление удельной стоимости, определенной в отчете об оценке [например, руб./кв.м, тыс.руб./га], с рыночными данными, которые: <ul style="list-style-type: none"> • доступны Эксперту в открытых источниках информации; • описаны в отчете об оценке.
3	Проверка согласования результатов	Наибольшее внимание следует обратить на расчеты в рамках того подхода к оценке, который: <ul style="list-style-type: none"> • оказывает наибольшее влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки; • сильно отличается от результатов оценки по другим подходам к оценке.

№ п/п	Действие	Комментарий
4	Проверка ключевых параметров расчета	<p>В соответствии с данными табл. 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> • затратный подход (права на землю, затраты на воспроизводство, ПП, износ); • сравнительный подход (выходной и входной диапазон цен объектов аналогов, существенные корректировки); • доходный подход (арендные ставки, потери, операционные расходы, ставка дисконта, реверсия); • обременения (при наличии). <p>Глубина проверки определяется доступным временем и уровнем существенности (чувствительностью использованных расчетных моделей к изменению конкретного ценообразующего параметра).</p>

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 проекта Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке [16], а также положениями законодательства из смежной области права – законом о государственной судебно-экспертной деятельности [2], который закрепляет структуру заключения, приведенную в табл. 18. Отметим, что 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.

Таблица 18.

Рекомендуемая структура экспертного заключения

Раздел	Характеристика содержания
Вводная часть	Общая идентификация проведенной экспертизы и ее результатов, в том числе: <ul style="list-style-type: none">• отчета об оценке (номер, дата составления, наименование);• экспертного заключения (номер, дата составления);• Оценщиков, подписавших отчет об оценке;• основания для проведения экспертизы (например, договор, решение суда, обращение уполномоченного органа);• вида экспертизы;• нормативных и правовых актов, в соответствии с которыми проводилась экспертиза;• нормативных и правовых актов, на соответствие которым 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: <ul style="list-style-type: none">• информация по альтернативным объектам-аналогам;• принт-скрины обзоров рынка.

Примеры формы экспертных заключений и заключений судебного эксперта приведены в Приложении 4.

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 в экспертном заключении следует понимать, что его потенциальными пользователями могут стать:

- Эксперты – например, привлеченные другой стороной, для оспаривания экспертного заключения в рамках судебного процесса;
- Оценщики – как выполнившие экспертируемый отчет об оценке, так и их коллеги, например, привлеченные в качестве внешних консультантов;
- 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, что 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 квалифицированный 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 [16] и Стандарта НП «СРОО «Экспертный совет» «Экспертиза отчетов об оценке» [19], которые предъявляют к Эксперту (экспертному заключению)

требования, сопоставимые с требованиями к Оценщику (отчету об оценке) – табл. 19.

Таблица 19.

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	Часто экспертное заключение рассматривается 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, опубликованная не в периодическом печатном	Аналогия с требованиями п. 10 ФСО №3

№ п/п	Требование	Комментарий
	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 независимости Оценщика

Рекомендуемая *структура* замечания в экспертном заключении включает следующие элементы:

- описание действий Оценщика;
- формулировка нарушения с аргументацией;
- указание на существенность;
- указание на возможные варианты устранения нарушения (факультативный элемент, который обычно используется при экспертизе отчетов об оценке сложных объектов оценки).

6.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта

Таблица 20.

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 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	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

№ п/п	Метод	Комментарий (пример)
	достоверностью	<p>Эксперта должно содержать аргументацию, основанную на:</p> <ul style="list-style-type: none"> • источниках, характеризующихся большей достоверностью, • на большем количестве источников, характеризующихся сопоставимой достоверностью. <p>При анализе достоверности источников информации следует учитывать следующие основные параметры:</p> <ul style="list-style-type: none"> • характер приведенной информации (цена сделки или цена предложения, фактические данные или прогноз); • аффилированность источников с Оценщиком, заказчиком или другими сторонами, заинтересованными в результатах оценки; • соотношение даты публикации с датой оценки; • репутацию источника в профессиональной среде и его цитируемость; • тираж (для печатных изданий). <p>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» – принт-скрины сайтов an-romashka.ru, an-kolokolchik.ru и an-fialka.ru приведены в приложении).</p> <p>Пример 2. В качестве обоснования величины операционных 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><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</i></p>

№ п/п	Метод	Комментарий (пример)
		<i>необоснованное расхождение данных заказчика и рыночных данных является основанием считать информацию недостоверной.</i>
4	Указание на противоречие примененной методологии оценки и специфики конкретной оценочной ситуации	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.

Примеры комплексных замечаний с различным обоснованием позиции Эксперта приведены в приложении 2.

Важность лаконичного и наглядного обоснования позиции Эксперта значительно возрастает в следующих ситуациях:

- при увеличении 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).

в экспертном заключении Замечания рекомендуется располагать в следующем порядке:

- 1) по мере убывания существенности нарушений;
- 2) по очевидности для пользователя экспертного заключения;
- 3) в хронологическом порядке (в том порядке, как встречаются соответствующие нарушения по тексту отчета об оценке);
- 4) в порядке причинно-следственных связей («первичное нарушение» – «вторичные нарушения»).

Допускается сочетание методов. 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.

6.4. Формулирование замечаний

Корректная формулировка замечания, которая однозначно понятна всем пользователям экспертного заключения, иллюстрирует уровень существенности нарушения и позволяет понять его смысл без

дополнительного чтения отчета об оценке, является важным этапом экспертизы отчетов об оценке.

Навык грамотной формулировки замечаний может быть получен Экспертом только в ходе длительной практики. Опыт проведения стажировки начинающих экспертов показывает, что достаточные навыки формулирования замечаний обычно появляются только через 3-6 месяцев постоянной практической деятельности.

Рассмотрим процесс формирования замечаний на примерах конкретных оценочных ситуаций.

Пример 1.

Объект оценки: право собственности на земельный участок 20 соток и расположенное на нем небольшое деревянное здание, построенное в 1940-х годах; объект расположен 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: неучет Оценщиком стоимости прав на земельный участок.

В первом приближении сущностная часть замечания может быть сформулирована следующим образом:

действия 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 замечания	Оценщик ошибочно не учитывает стоимость прав на земельный участок.
указание на существенность	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 .

В соответствии с требованиями к содержанию замечаний (табл. 19) в его текст должны быть добавлены ссылки на внешние по отношению к экспертному заключению источники информации – табл. 21.

Таблица 21.

Ссылки на внешние по отношению к экспертному заключению источники

Тип источника	Пример ссылок
Отчет об оценке	<ul style="list-style-type: none"> • стр. 4; • стр. 4,5; 4-9, • стр. 10, 9-18, 29. • раздел «Анализ рынка» (стр. 20-23)
Положения нормативных и правовых документов, в т.ч. в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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></p>
Источники информации о рынке, аналитические исследования	<ul style="list-style-type: none"> • 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).

Окончательный вид замечания:

Объектом оценки является право собственности на земельный участок площадью 20 соток с 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 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 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. Самаре (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 (нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности и однозначности), поскольку 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.).

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, прежде всего, будет интересоваться факт наличия ущерба у одной из сторон сделки – основной акцент следует сделать на выявление существенных нарушений.

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 давать 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.

Дополнительные примеры замечаний приведены в приложении 2.

6.5. Практические аспекты формулирования замечаний

1. 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). Подобная работа требует существенных временных и трудовых затрат.

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

2. В следующих случаях допускается *объединение нескольких нарушений в одно замечание*.

1.1. В отчете об оценке допущено множество однотипных замечаний. 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. 37);
- величины операционных расходов в доходном подходе к оценке (500 руб./кв.м/мес., что составляет 40% от величины потенциального валового дохода, стр. 44);
- функционального устаревания в затратном подходе к оценке (35%, стр. 51).

1.2. Объединение первичного и вторичных нарушений. Пример замечания:

Описание объекта оценки (стр. 15-23) 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), что ошибочно, поскольку 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. 35-37, 49-51), неверная корректировка на уровень отделки (стр. 38, 53).

3. Очевидно, что 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.

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.

Появление в экспертном заключении ошибок и нарушений снижают его устойчивость и способны привести в его успешному оспариванию (отклонению).

7.1. Классификация ошибок

Практика защиты Оценщиков от недобросовестной или неквалифицированной экспертизы позволила выявить 17 основных ошибок Экспертов – табл. 22.

Таблица 22.

Классификация 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: <ul style="list-style-type: none">• низкий профессионализм эксперта (отсутствие опыта оценки аналогичных объектов, непонимание примененной в отчете об оценке методики и рынка объекта оценки, незнание ЗоОД или смежного законодательства);• внешнее давление (например, сжатые сроки проведения экспертизы, не позволяющие досконально проанализировать отчет об оценке);• усталость и невнимательность.
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 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.

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
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 законодательства	Не указано, какое именно требование ЗоОД нарушено.
9	Избыточные требования к отчету и оценщику	Предъявление к отчету об оценке требований, выходящих за рамки ЗоОД, действующего на дату составления отчета об оценке.
10	Использование недоступной информации	Определение рыночной стоимости (ст. 3 Закона об оценке) подразумевает, что ее величина определяется информацией, доступной в открытых источниках информации. Обоснование нарушение 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.
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 [11].
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.

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
17	Неверная идентификация нарушенного требования ЗоОД	Ошибка корректно выявлена, однако указано не соответствующее ей требование ЗоОД.

Из п. 4 табл. 22 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 полностью 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.

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. 23) являются реальные экспертные заключения, заключения судебных экспертов или претензии потребителей оценочных услуг.

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	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • некорректное (ошибочное) замечание; • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение законодательства; • отсутствие обоснования позиции. <p>Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности не регламентирует допустимое количество грамматических, синтаксических ошибок и фонетических ошибок.</p> <p>Абстрактное указание на наличие арифметических ошибок является бездоказательным без приведения конкретных примеров.</p>
2	В Отчете приведено недостаточное обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке, что ошибочно	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение законодательства; • отсутствие обоснования позиции. <p>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.</p>
3	Выбранные в качестве объектов-аналогов офисные помещения не могут быть признаны таковыми	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • замечание допускает неоднозначное толкование; • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение законодательства; • отсутствие обоснования позиции. <p>Формулировка нарушения допускает двоякое толкование его сущности:</p> <ul style="list-style-type: none"> • то ли объекты не могут рассматриваться в качестве аналогов для объекта оценки; • то ли объекты-аналоги не могут рассматриваться в качестве офисных помещений.

№ п/п	Замечание	Комментарий
4	<p>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 ФСО №3</p>	<p>Тип ошибки: некорректное (ошибочное) замечание.</p> <p>Корреляционно-регрессионный анализ не является самостоятельным методом расчета стоимости, а является методом обоснования величины корректировок (внесения корректировок).</p> <p>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.</p> <p>Распоряжение Минимущества, на которое ссылаются в замечании, носит форму рекомендации и не является обязательным к применению.</p>
5	<p>В нарушение п.8 ФСО №3 при определении стоимости прав на земельный участок оценщик не обосновал отказ от использования затратного подхода и доходного подхода</p> <p>[Объектом оценки является единый объект недвижимости – здание на земельном участке]</p>	<p>Тип ошибки: некорректное (ошибочное) замечание.</p> <p>Земельный участок не является объектом оценки, а выступает в качестве его элемента. Пункты 20 ФСО №1 не устанавливает обязательность обоснования отказа от использования подхода к оценке отдельных элементов объекта оценки. В полном соответствии с требованиями законодательства обоснование отказа от применения некоторых подходов к оценке объекта оценки приведено на стр. х.</p>
6	<p>В расчетах сравнительного подхода к оценке использовано два объекта-аналога, что ошибочно, поскольку малое число объектов аналогов снижает точность расчетов.</p>	<p>Тип ошибки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • некорректное (ошибочное) замечание; • предъявление к отчету избыточных требований; • отсутствие указаний на нарушение законодательства. <p>Законодательство об оценочной деятельности не устанавливает требования к минимально допустимому числу объектов-аналогов.</p>

Для защиты Оценщика от недобросовестной или некачественной экспертизы отчетов об оценке используется инструментарий АнтиЭкспертизы, который рассматривается в рамках семинаров

«АнтиЭкспертиза отчетов об оценке», проводимых НП «СРОО Экспертный совет» с 2011 года [20].

7.3. Вопросы этики при проведении экспертизы отчетов об оценке

Экспертиза отчетов об оценке является инструментом, который может быть использован в различных целях. Аналогично топору, который применяется 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.

Полное предотвращение использования инструмента экспертизы во зло отрасли 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 поблажка 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 [17]. 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. 24.

Таблица 24.

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. 22
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

№ п/п	Положение	Комментарий
		<p>заказчику экспертизы/оценки. Конфиденциальная информация подлежит раскрытию в случаях, предусмотренных требованиями законодательством Российской Федерации или договора на экспертизу.</p>

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.

Рассмотренные сущностные аспекты экспертизы отчетов об оценке будут полезны и при экспертизе (проверке) других видов документов, содержащих суждение о величине стоимостных параметров, в том числе: технико-экономических обоснований, бизнес-планов и инвестиционных проспектов.

Список использованных источников

Законодательная 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.

Учебники, статьи и аналитические материалы

9. Богопольский А.Б. Существенность в МСФО // Журнал «Корпоративная финансовая отчетность. Международные стандарты», № 6, 2009.
10. 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).
11. 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 (дата обращения 01.08.2013 г.).

12. 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).
13. Лейфер Л.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика // Имущественные отношения в Российской Федерации – 2009. – № 4. – с. 59 – 72.
14. Пригожин И., Стенгерс И. Порядок из хаоса. Новый диалог человека с природой./ Пер. с англ. – М.: УРСС, 2003.
15. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости – М.: Дело, 1997.
16. Материалы Рабочей группы по разработке методологии по экспертизе отчетов об оценке НСОД под руководством К.Е. Калининной [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «ЭС». URL: <http://srosovet.ru/expertise/rg/> (дата обращения 01.08.2013 г.).
17. Открытая Концепция развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «ЭС». URL: <http://srosovet.ru/info/concept/> (дата обращения 01.08.2013 г.).
18. Интернет-портал «Банк знаний оценщика» – [Электронный ресурс] // <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>.
19. 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/> (дата обращения 01.08.2013 г.).
20. 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> (дата обращения 01.08.2013 г.).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Погрешность различных методов расчета

Пример 1.

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

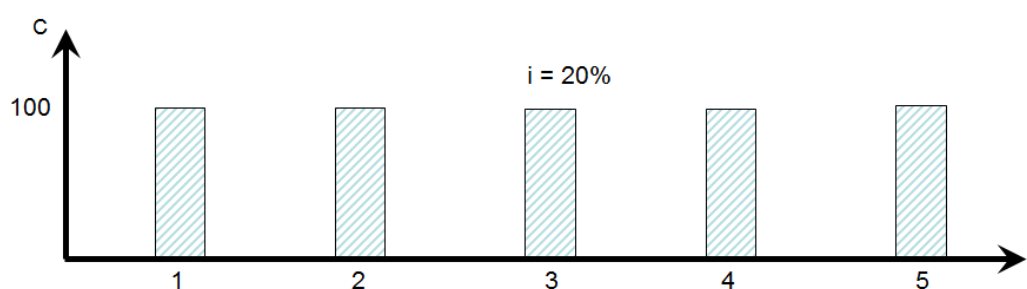
При незначительной разнице в величине накопленного износа (5%) результаты расчета отличаются на 25% ($[(25/20-1)*100\%]$).

Пример 2.

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.

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.	1111,1111
Диапазон текущей стоимости при изменении коэффициента капитализации на +/- 1%, ед.	909 - 1111
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

Показатель	Значение
Диапазон текущей стоимости при изменении коэффициента капитализации на +/- 1%, ед.	476 - 526
Изменение текущей стоимости при изменении коэффициента капитализации на +/- 1%, % от итоговой стоимости без изменений	- 5 / +5

Приложение 2. 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

заключение, 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, №У 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 рыночной 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. У).
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.

Редакция отчета об оценке	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	Комментарий
4	50 000 000	<p>Оценщик устраняет замечания, указанные выше для 2 и 3 редакции отчета об оценке – описание признаков физического износа и его величина вернулись в начальное состояние, соответствующее первой редакции отчета об оценке.</p> <p>Вместе с этим Оценщик изменяет величину других ценообразующих параметров, необходимость изменения которых не обозначалась в экспертных заключениях на предыдущие версии отчета об оценке:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) уменьшена удельная величина затрат на замещение улучшений в составе объекта оценки (Оценщик использовал другой аналог из сборника «КО-Инвест»); 2) увеличен размер скидки на торг в сравнительном подходе к оценке до 25% относительно 7,5% в 1-3 редакциях отчета об оценке. <p>Замечания относительно нарушений, допущенных при обосновании величины указанных изменившихся ценообразующих параметров, приведены далее.</p>

Приложение 3. Сводная таблица требований к содержанию и оформлению отчета 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	<ol style="list-style-type: none"> 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. При этом дата появления информации не должна быть позже даты оценки.
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		<ul style="list-style-type: none"> • 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
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)		
Наличие обоснования применения Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРОО		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»

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 подтверждающие документы;		
документов технической инвентаризации;		
заклучения 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 4. 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: <ul style="list-style-type: none">• 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	

	<p>торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 255;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<p>Петров Петр Петрович</p> <p>Регистрационный номер согласно реестру членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от xx.xx.2010 г. №000х.</p>

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: <ul style="list-style-type: none"> • 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:	12345, 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. «По оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «НТ», расположенного по адресу Н-ская область, г. Н-ск, ул. Ленина» (далее – Отчет)	
Материалы, представленные для производства судебной экспертизы	<ul style="list-style-type: none">• 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. «По оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «НТ», расположенного по адресу Н-ская область, г. Н-ск, ул. Ленина».	
Вопросы, поставленные	Соответствует ли отчет №11 от 11.02.2012 г. по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «НТ», расположенного по	

перед экспертом	<p>адресу Н-ская область, г. Н-ск, ул. Ленина, требованиям законодательства Российской Федерации, иным нормативным актам и стандартам в области оценочной деятельности, действовавшим на дату составления данного отчета?</p> <p>Если не соответствует, то какие требования, предъявляемые к оценщикам, действующим на территории Российской Федерации, нарушены при составлении данного отчета?</p>
Данные о лицах, присутствовавших при производстве судебной экспертизы	<p>При производстве судебной экспертизы не присутствовали никакие лица, кроме назначенного эксперта.</p>
Цель экспертизы	<p>Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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» <p>(далее – Федеральный закон, ФСО №1-3, стандарты и правила оценочной деятельности, при совместном упоминании – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности).</p>
Стандарт проведения экспертизы отчетов об оценке	<p>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.</p>
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	<ol style="list-style-type: none"> 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	<p>Эксперт – член Экспертного совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Петров Петр Петрович</p> <p>Образование – высшее, специальность – инженер-строитель.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Ученая степень - кандидат экономических наук, Должность – xxx.</p>
---	--

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	<p><u>Сидорова Светлана Николаевна:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Членство в xxx, реестровый номер xxxxx 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	ООО «Оценочная компания»

которым оценщик заключил трудовой договор	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/