

Министерство образования и науки Российской Федерации

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»**

Факультет дистанционного обучения
Направление: 080100.68 (Экономика)
Программа: «Экспертиза отчетов об оценке»

Магистерская диссертация

Ильина Максима Олеговича

Тема: **ФОРМИРОВАНИЕ ОБЩЕЙ ЧАСТИ МЕТОДОЛОГИИ
ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ**

Научный руководитель: к.э.н., проф. Сырков Лев Борисович

Автор: _____

«Работа допущена к защите»

Декан факультета дистанционного обучения
к.э.н., проф.: Тутаева Динара Рафаиловна

Москва, 2014

СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ КАК ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ.....	7
1.1. Обоснование структурно-логической схемы исследования.....	7
1.2. Общая характеристика объекта исследования.....	16
1.3. Анализ нормативно-правовой базы экспертизы отчетов об оценке.....	21
1.3.1. Отечественная нормативно-правовая база.....	21
1.3.2. Зарубежная нормативно-правовая база.....	27
1.3.3. Недостатки отечественной нормативно-правовой базы.....	30
1.4. Степень научной разработанности проблемы.....	32
ГЛАВА 2. ФОРМИРОВАНИЕ ОБЩЕЙ ЧАСТИ МЕТОДОЛОГИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ.....	38
2.1. Принципы проведения экспертизы.....	38
2.2. Обоснование возможности использования принципа существенности при экспертизе отчетов об оценке.....	40
2.3. Инструменты искажения стоимости.....	46
2.3.1. Нарушения в отчетах об оценке.....	46
2.3.2. Понятие инструмента искажения стоимости.....	48
2.3.3. Характеристика основных инструментов искажения стоимости.....	49
2.4. Методы проведения экспертизы.....	51
2.4.1. Метод проверки достаточности информации.....	53
2.4.2. Методы горизонтального и вертикального анализа.....	56
2.4.3. Метод проверки достаточности выявленных нарушений.....	61
2.5. Обобщенные алгоритмы экспертизы.....	62
2.5.1. Алгоритм проверки эконометрических моделей.....	63
2.5.2. Алгоритм экспресс-проверки отчетов об оценке.....	65
ГЛАВА 3. ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ.....	67
3.1. Экспертное заключение как результат экспертизы.....	67
3.2. Практическая апробация результатов исследования.....	75
3.3. Практические рекомендации по формулированию замечаний.....	78
3.4. Предложения по развитию теории и практики экспертизы отчетов об оценке.....	80
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	82
СПИСОК ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	85
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	89
Приложение 1. Примеры искажения стоимости.....	89
Приложение 2. Примеры замечаний на нарушения в отчетах об оценке.....	92

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Субъекты рыночной экономики принимают решение о параметрах сделки на основе анализа стоимостного эквивалента вовлекаемых в нее активов. Стоимостной эквивалент – рыночная стоимость – определяется Оценщиком, который по закону должен быть независимым, не иметь заинтересованности в результатах своей работы. Вместе с тем, оценка стоимости всегда является точкой столкновения разнонаправленных интересов: Оценщик вынужден работать в условиях давления как со стороны покупателя, который заинтересован в минимизации результата оценки, так и со стороны продавца, который заинтересован в ее максимизации. Указанное давление, а также непрозрачность и неразвитость рынков часто становятся причиной искажения итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке. Экспертиза отчетов об оценке является основным инструментом снижения рисков пользователей отчетов об оценке. Это говорит об актуальности и *практической значимости* темы диссертационного исследования.

Не менее важной следует считать актуальность проблем экспертизы отчетов об оценке с позиций теории и методологии экономического и системного анализа. Если в последнее десятилетие научный потенциал оценочной деятельности динамично развивался как в России, так и в других странах, то исследованию проблем экспертизы отчетов об оценке посвящено сравнительно мало научных работ. Несмотря на определенные достижения в данной области, комплексное решение проблем повышения качества экспертизы отчетов об оценке к настоящему времени не достигнуто. Это связано как с конфликтом интересов, так и с отсутствием полноценного теоретико-методологического обоснования данной деятельности. Следовательно, формирование методологии экспертизы отчетов об оценке представляет собой актуальное направление *научных исследований*.

Целью исследования является формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке (методологии, относящейся к отчетам об оценке всех видов объектов оценки).

Объектом исследования являются отчеты об оценке различных видов объектов оценки, а также экспертные заключения и другие документы, содержащие результаты проверки отчетов об оценке.

Предмет исследования составляют нарушения требований законодательства об оценочной деятельности в отчетах об оценке, принципы, методы и алгоритмы экспертизы

отчетов об оценке, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и формулирования замечаний.

В соответствии с целью исследования в диссертации поставлены и решены следующие *научные задачи*:

1. Осуществлена комплексная характеристика предметной области, которая включала, прежде всего, анализ отечественной и зарубежной нормативно-правовой базы, обобщение отечественного и зарубежного опыта проведения экспертизы отчетов об оценке, результатов соответствующих научных исследований.
2. Уточнен понятийно-категорийный аппарат исследуемой предметной области.
3. Предложена классификация инструментов искажения стоимости в отчетах об оценке.
4. Сформирована общая часть методологии экспертизы, включающая принципы, методы и алгоритмы экспертизы отчетов об оценке.
5. Обоснована возможность применения принципа существенности при экспертизе отчетов об оценке.
6. Сформированы требования к формулированию замечаний в экспертном заключении.

Научная гипотеза исследования: к деятельности по экспертизе отчетов об оценке должны предъявляться требования, сопоставимые с требованиями к оценочной деятельности.

Проекцией гипотезы на практическую деятельность по экспертизе отчетов об оценке являются *принципы проведения экспертизы*. Развитием принципов экспертизы отчетов об оценке с различным уровнем детализации и учета специфики конкретной оценочной (экспертной) ситуации являются методы и алгоритмы экспертизы.

Теоретической и методологической основой исследования послужили диалектический метод познания, методы системного подхода, базовые положения экономической теории и теории управления, а также труды ведущих отечественных и зарубежных ученых, методические разработки и публикации по исследуемой проблеме.

В ходе исследования применялись общенаучные методы: абстрактно-логический, математической статистики, экономико-математического моделирования, графической интерпретации рассматриваемых явлений и процессов.

Научная новизна исследования состоит в:

1. уточнении понятийно-категорийного аппарата исследуемой предметной области, обеспечивающем необходимую и достаточную определенность базового понятия «инструмент искажения стоимости»;
2. формировании классификации инструментов искажения стоимости в отчетах об оценке;
3. формировании общей части методологии экспертизы отчетов об оценке, включающей принципы, методы и алгоритмы экспертизы;
4. обосновании возможности применения принципа существенности при экспертизе отчетов об оценке;
5. формировании требований к формулированию замечаний в экспертном заключении.

На защиту выносятся:

1. уточнение понятийно-категорийного аппарата исследуемой предметной области (определение понятия «инструмент искажения стоимости»);
2. классификация инструментов искажения стоимости в отчетах об оценке;
3. общая часть методологии экспертизы отчетов об оценке, включающая принципы, методы и алгоритмы экспертизы;
4. обоснование возможности применения принципа существенности при экспертизе отчетов об оценке;
5. требования к формулированию замечаний в экспертном заключении.

Практическая значимость исследования состоит в возможности использования его результатов при:

- экспертизе (проверке) отчетов об оценке различными субъектами (членами Экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРОО), судебными экспертами, представителями заказчиков услуг по оценке и др.);
- в образовательных программах по подготовке специалистов по экспертизе (проверке) отчетов об оценке и оценочной деятельности в целом.

Достоверность проведенного исследования обеспечивается репрезентативными статистическими данными и отчетностью НП «СРОО «Экспертный совет», Росимущества, Росреестра и большого числа коммерческих структур (оценочных компаний и компаний–заказчиков услуг по оценке) за период с 2006 по 2014 год.

Апробация и внедрение результатов исследования. Результаты исследования используются:

- с 2010 года – в НП «СРОО «Экспертный совет» при экспертизе отчетов об оценке;
- с 2010 года – в рамках семинаров «Экспертиза отчетов об оценке», «Экспертиза и АнтиЭкспертиза отчетов об оценке», которые были проведена НП «СРОО «Экспертный совет» в более чем 20 регионах России;
- с 2011 года – в процессе преподавания учебных дисциплин «Оценка и управление стоимостью компании» и «Оценка стоимости бизнеса» программы МВА в РЭУ им. Г.В. Плеханова, высшей школе «Интеграл», Всероссийской академии внешней торговли;
- с 2012 года – в процессе преподавания дисциплин профессионального цикла Магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика») в РЭУ им. Г.В. Плеханова.

Публикации. По теме диссертации в изданиях, рекомендованных ВАК, лично автором опубликовано 2 научные работы общим объемом 0,9 п.л. [14], [17]; в прочих изданиях – 2 научные работы объемом 2,0 п.л. [13], [16]. В соавторстве опубликована книга объемом 10 п.л. [22], в том числе лично автором – 5 п.л., а также подготовлен электронный учебно-методический комплекс «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости» [18].

Объем и структура работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников. Общий объем работы составляет 91 стр., в том числе 17 таблиц, 7 рисунков. Список информационных источников содержит 46 наименования.

ГЛАВА 1. ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ КАК ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

1.1. Обоснование структурно-логической схемы исследования

Важным начальным этапом научного исследования является обоснование его структурно-логической схемы [13]. Как известно, полноценное научное исследование должно осуществляться в двух неразрывных аспектах – онтологическом и гносеологическом [11], [24].

I. Онтологический аспект исследования включает в себя необходимую и достаточную конкретизацию его объекта и предмета, а также обоснование границ исследования (предельного логического формата предметной области) – рис .1а.

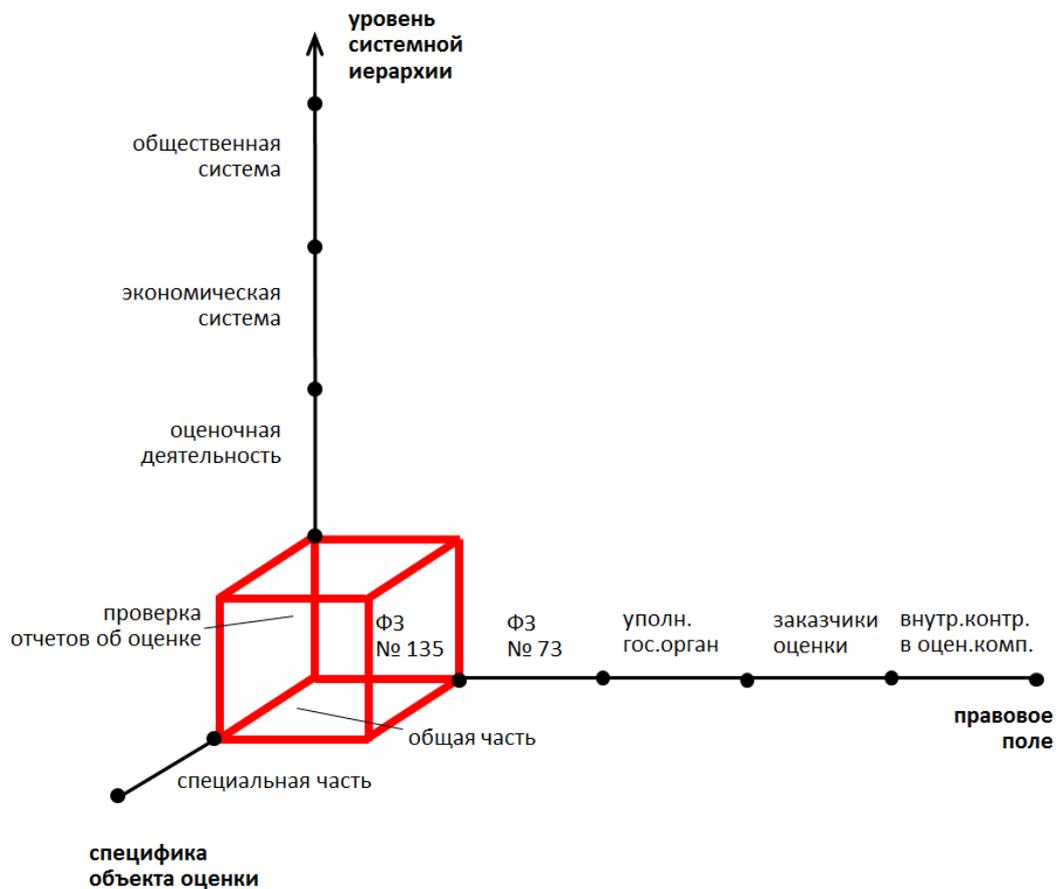


Рис. 1а. Трехмерная онтологическая схема исследования, границы исследования.

Дадим необходимые комментарии.

1. Вертикальное измерение характеризует системную иерархию. Наивысшим уровнем ее логической абстракции является общественная система в целом. Одним из ее элементов является экономическая система, в состав которой входит оценочная деятельность, в свою очередь включающая проверку 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 осуществляться различными субъектами.

Обратим внимание, что только данное измерение пространства анализа имеет явно выраженную иерархическую зависимость (на схеме отображена в виде стрелки/оси), в двух остальных – иерархическая связь не наблюдается.

2. Горизонтальное измерение характеризует правовое поле. Как было отмечено выше, проверкой отчетов об оценке могут заниматься различные субъекты, действующие в отличном правовом поле. Основными из них являются:

- члены Экспертных советов СРОО (в рамках Федерального закона №135 [2], далее – Закон об оценке);
- судебные эксперты (в рамках Федерального закона №73 [3]);
- уполномоченный государственный орган (например, Росимущество в рамках [8]);
- заказчики услуг по оценке;
- уполномоченные сотрудники оценочных компаний при внутреннем контроле качества оценочных услуг.

Согласно положениям Закона об оценке и профильного федерального стандарта оценки [7] *экспертизой отчета об оценке называется частный случай проверки отчетов об оценке* – та ее часть, которая проводится членами Экспертных советов СРОО в рамках указанных документов. В магистерской диссертации рассматривается именно экспертиза отчетов об оценке. Данный вид проверки имеет ряд особенностей, прежде всего в процедурной и формальной части (например, статус документа-результата экспертизы).

3. Третье измерение характеризует методическую неоднородность проверки отчетов об оценке – она определяется особенностями (видом) объектов оценки в соответствующих отчетах об оценке. При этом существуют общие элементы, единые для проверки отчетов об оценке всех видов объектов оценки. В подобной ситуации уместно говорить о разделении методологии экспертизы отчетов об оценке на *общую и специальную части*. Первая из них относится ко всем отчетам об оценке вне зависимости от вида объекта оценки, вторая – к отчетам об оценке специфических видов объектов оценки (например, пакеты акций и доли участия или нематериальные активы).

Наличие «общей» и «специальной» частей полностью соответствует универсальным методологическим константам, а именно – дедуктивной схеме анализа, а также сложившейся практике проведения и формализации научных исследований

(например, общая и специальная теория относительности А. Эйнштейна; общая, частная и специальная теория перевода [23]).

4. Границы анализа (на рис. 1а показаны в виде прямоугольника) – в установленных измерениях анализируемое пространство может быть описано следующим образом: *общая часть методологии проверки отчетов об оценке в рамках Закона об оценке.*

5. Оценочная деятельность является первичной по отношению к деятельности по проверке отчетов об оценке. Для более полного обоснования положений разрабатываемой методологии необходимо апеллировать к теории, практике и нормативно-правовой базе оценочной деятельности. Кроме того, сущностная часть методологии – ее принципы, методы и алгоритмы, требования к формулированию замечаний в документе-результате проверки – будут относиться ко всему множеству видов проверки отчетов об оценке. Таким образом, опосредованно исследование будет проводиться внутри пространства, выходящего за рамки границы исследования – рис. 1б (уместно говорить о «горизонте» исследования, под которым, с некоторым упрощением понимается пространство, по мере приближения к границам которого глубина исследования снижается до нуля).

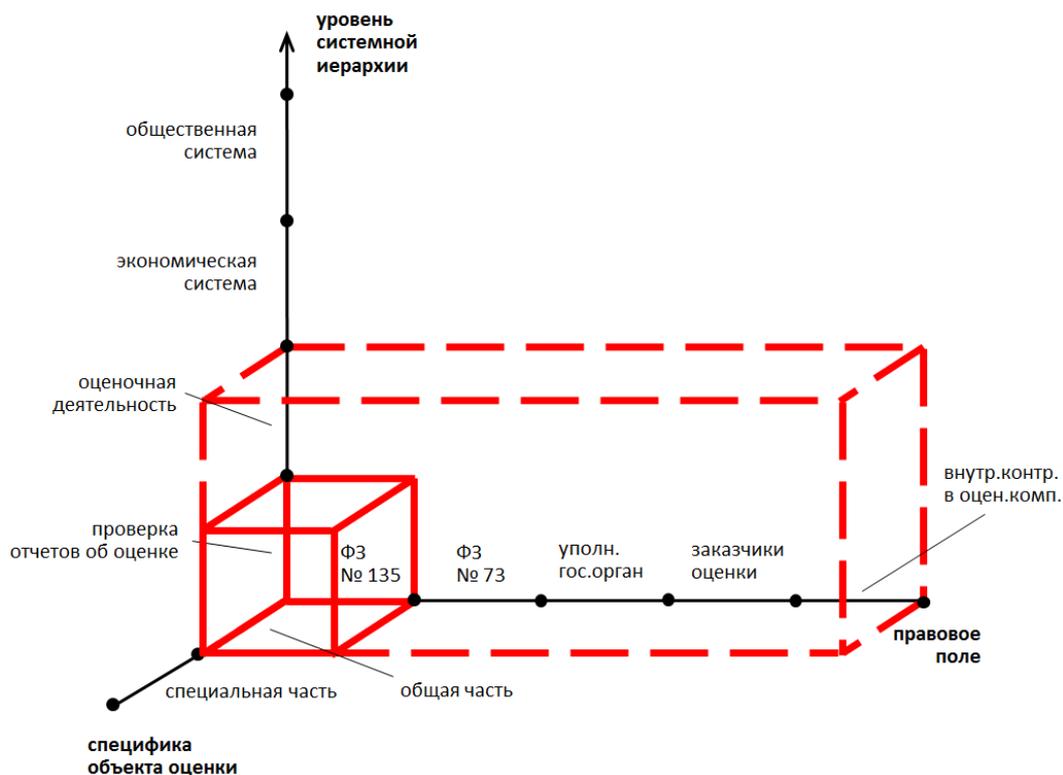


Рис. 1б. Границы и горизонт исследования (пунктирная линия).

II. Структурное представление гносеологического аспекта исследования показано на рис. 2. Его основным назначением является адекватное отражение всех существенных

причинно-следственных связей исследуемых объекта и предмета в границах определенного процесса или системы.

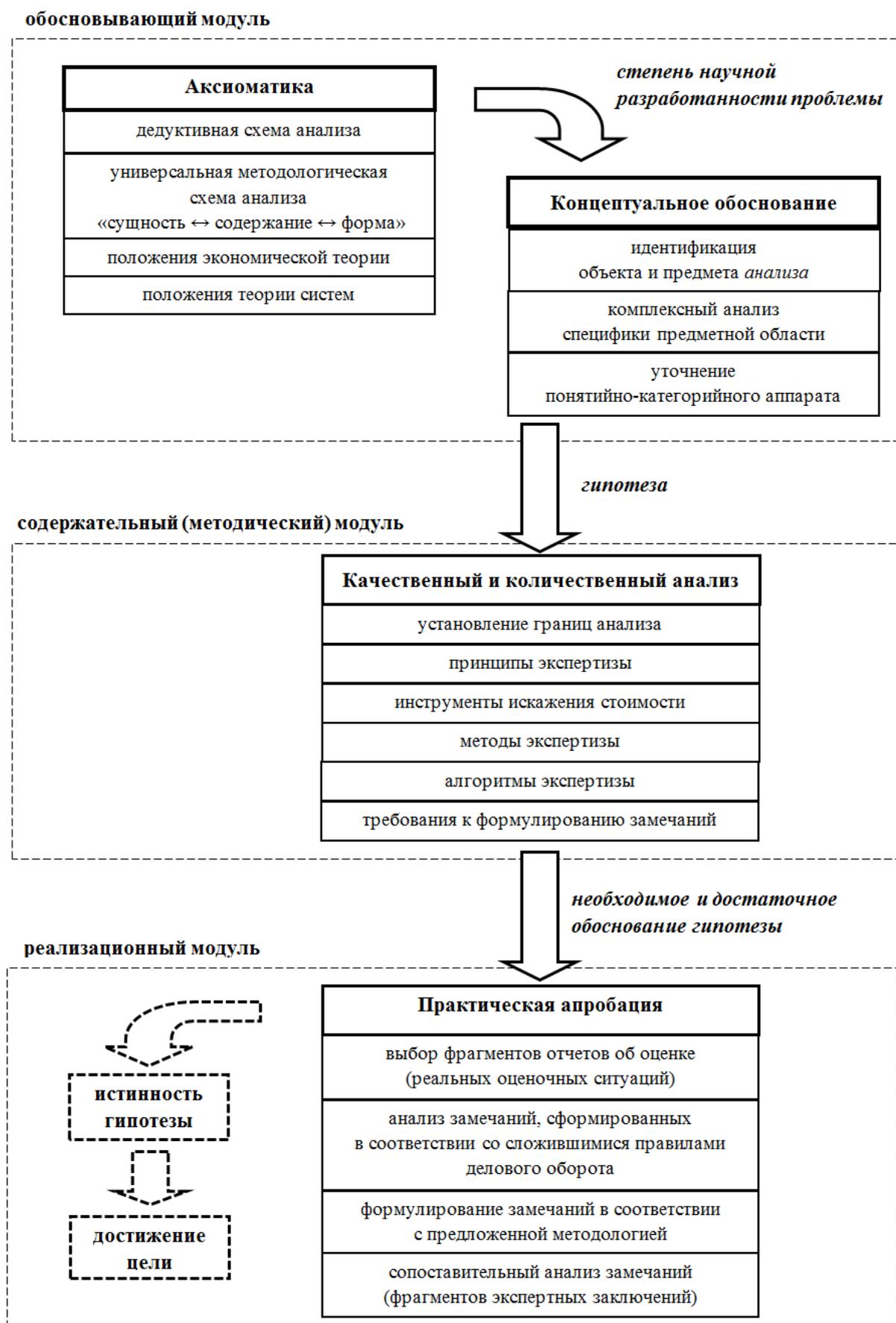


Рис. 2. Структурно-логическая схема исследования (гносеологический аспект)

Охарактеризуем основные содержательные моменты данной схемы.

В соответствии с общепризнанными требованиями к полноценному научному исследованию, в качестве его обязательных компонент в диссертации было реализовано логическое единство относительно самостоятельных модулей, представленных в однозначно определенной последовательности, имеющей следующий вид:

аксиоматика → концептуальное обоснование → качественный анализ → количественный анализ → практическая апробация (проверка истинности гипотезы).

1. *Аксиоматический базис (аксиоматика)* представляет собой совокупность отправных положений, которые признаются заведомо адекватными для целей осуществляемого анализа и не требуют дополнительного обоснования. В данном случае в состав аксиоматики исследования включаются универсальные методологические константы, а именно – *дедуктивная схема анализа* (что равнозначно последовательному переходу на более низкие уровни логической абстракции), а также осуществление анализа по одному из двух возможных вариантов последовательности: «*сущность → содержание → форма*» или «*форма → содержание → сущность*».

Для придания исследованию качественного уровня, в том числе, за счет синергетических механизмов, *логическим переходом* между первым и вторым блоками является анализ существующей научной разработанности проблемы. Это позволит освободиться от повторного обоснования уже доказанных научных базисов: «Когда отдельный ученый может принять парадигму без доказательства, ему не приходится в своей работе перестраивать всю область заново, начиная с исходных принципов, и оправдывать введение каждого нового понятия» [24].

2. *Концептуальное обоснование* следует понимать как новую логическую проекцию (интроспекцию), выражающую *особое понимание* анализируемого явления, процесса или системы на основе единой определяющей идеи. По определению, концепция предполагает наличие аспектов анализа, дополнительных по отношению к существующим, особый характер содержания анализа. Необходимо учитывать, что концепция может иметь различный уровень радикальности – от существенного, но в целом частного уточнения отдельных положений существующих подходов (это равнозначно различным уровням развития существующего научного знания в конкретной предметной области) до появления принципиально отличного от существующих подхода, что можно считать наличием новой методологии анализа даже при условии сохранения исходных теоретических положений.

Экспертиза отчетов об оценке является частным случаем экспертизы в целом (существует экспертиза качества в рамках ISO 9000 [1], строительско-техническая экспертиза и пр.). Очевидно, что экспертиза отчетов об оценке несет в себе ряд общих признаков, присущих прочим видам экспертизы и проверки отчетов об оценке, единых для широкого «спектра» объектов и предметов (по аналогии с общими признаками рода/вида в биологии). Однако именно отличительные особенности конкретного объекта и предмета исследования приводят к тому, что эффективная для одной ситуации методика или алгоритм становятся абсолютно неприемлемыми для другой. Таким образом, концептуальное обоснование в обязательном порядке включает *анализ специфики объекта исследования*, который, в том числе, должен включать характеристику степени научной разработанности проблемы.

Логическим переходом от блока концептуального обоснования к качественному анализу является формулирование гипотезы. Обоснованность гипотезы подтверждается в ходе анализа, содержание и последовательность которого соответствует объективным причинно-следственным связям, отражаемым разработанной структурно-логической схемой.

3. Качественный и количественный анализ. В классической схеме научного исследования содержательный (методический) модуль должен включать как качественный, так и количественный аспекты анализа.

Качественный анализ предусматривает исследование направления и характера влияния параметров на интегральный показатель, характеризующий объект исследования (например, в экономических системах в условиях рыночной экономики таким показателем может быть величина рыночной стоимости или ее динамика). Если объект и предмет исследования допускают количественный анализ, то в данном блоке может формироваться факторная модель исследуемого процесса. Количественный анализ, строго говоря, какого-либо самостоятельного методического значения не имеет, так как его содержанием является «приписывание» параметрических показателей каждому из элементов ранее полученной факторной модели.

Применительно к анализируемой предметной области проведение четкой грани между качественной и количественной компонентами затруднено по причине сложно формализуемого уровня существенности (см. раздел 2.3). По этой причине автор счел возможным объединить оба аспекта в единый элемент исследования, в котором осуществляется непосредственно формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке.

Термин «методология» произошел от греч. *μεθoδoλoγία* — учение о способах; от др.-греч. *μέθοδος* из *μετά-* + *ὁδός*, букв. «путь вслед за чем-либо» и др.-греч. *λόγος* — мысль, причина; в современной науке он используется в значении «учение о методах, методиках, способах и средствах познания» [31]. Методологию можно рассматривать в двух аспектах: как теоретическую, так и практическую. Теоретическая стремится к модели идеального знания и формируется разделом философского знания «гносеология», практическая — это программа, алгоритм, набор приемов и способов того, как достичь желаемой практической цели и не погрешить против того, что считается истинным знанием. В методологии выделяют следующую укрупненную структуру [30]:

- основания методологии (философия, логика, системный анализ, и пр.);
- характеристики деятельности (особенности, принципы, условия, нормы деятельности);
- логическая структура деятельности (субъект, объект, предмет, формы, средства, методы);
- временная структура деятельности (фазы, стадии, этапы);
- технология выполнения работ и решения задач: средства, методы, способы, алгоритмы.

Краткое описание основания методологии приводится в разделе 1.1, характеристика исследуемой деятельности и ее логическая структура представлена в разделе 1.2 диссертации. Временная структура деятельности не представляет научного или практического интереса ввиду ее логической и законодательной определенности («отчет об оценке» → «экспертное заключение»; получение основания для проведения экспертизы → получение отчета об оценке → экспертиза (проверка) отчета об оценке → формирование экспертного заключения → утверждение экспертного заключения). В общем виде она рассматривается в [22].

Содержательный модуль исследования включает установление границ анализа, а также формирование практически значимых элементов методологии: принципов, методов и алгоритмов экспертизы отчетов об оценке:

- принцип (от лат. *Principium* – основа, первоначало): первоначала, руководящая идея, основное правило поведения;
- метод (от др.-греч. *μέθοδος* — путь исследования или познания, от *μετά-* + *ὁδός* «путь») — способ достижения цели, определенным образом упорядоченная деятельность;

- алгоритм (от им. среднеазиатского математика аль-Хорезми) – точное предписание о выполнении в определенном порядке некоторой системы операций, ведущих к решению всех задач данного типа.

Применительно к методологии экспертизы отчетов об оценке методы и алгоритмы экспертизы могут рассматриваться в качестве развития принципов экспертизы с различным уровнем детализации и учета специфики конкретной оценочной (экспертной) ситуации. Обратим внимание, что в иерархической структуре «принцип → метод → алгоритм» из экспертизы отчетов об оценке наблюдается определенная аналогия со структурой «принцип → подход → метод» из оценочной деятельности.

Логическим переходом от принципов экспертизы отчетов об оценке к ее методам и алгоритмам является анализ инструментов искажения стоимости, поскольку основной целью методов и алгоритмов экспертизы является выявление искажения стоимости, которое как раз является результатом применения инструментов искажения стоимости.

Для комплексного повышения качества экспертизы отчетов об оценке совокупность теоретических принципов и методов, должна быть дополнена практической составляющей. Данная составляющая помимо алгоритмов экспертизы должна включать требования к формулированию замечаний, предназначенных для помощи в соблюдении принципов экспертизы при составлении документа-результата экспертизы (экспертного заключения).

Логическим переходом от содержательного модуля к практической апробации является необходимость достаточного обоснования гипотезы.

4. Практическая апробация имеет своей целью проверку результатов качественного и количественного анализа в реальных условиях. В диссертации ее содержанием является сопоставительный анализ замечаний (фрагментов экспертного заключения), сформированных в соответствии со сложившимися правилами делового оборота в сфере экспертизы, а также замечаний, сформированных на основе предложенной методологии экспертизы. По результатам практической апробации, естественно, может быть получен один из двух результатов, – либо предложенная методология повышает качество экспертизы отчетов об оценке, либо ее следует корректировать. Первый вариант соответствует полной завершенности научного анализа.

Отметим, что в идеальных условиях практическая апробация методологии экспертизы отчетов об оценке должна включать не только сопоставительный анализ замечаний в отношении нарушений, выявленных в обоих случаях, но и комплексный сопоставительный анализ результатов экспертизы в целом. Это позволило бы зафиксировать те нарушения, которые остались незамеченными при экспертизе в

соответствии со сложившимися правилами делового оборота и были выявлены при проведении экспертизы на основе предложенной методологии (при наличии таковых). К сожалению, требования к объему магистерской диссертации не позволяют реализовать практическую апробацию в полном объеме.

В своем широко известном труде «Структура научных революций» [24] Т. Кун выделяет три основных класса научных проблем в поле «нормальной науки»: установление значительных фактов (уточнение величин), сопоставление фактов и теории (проверка парадигмы), разработка теории. К качественному развитию науки приводит только третий класс проблем, к которому и относится рассматриваемая в настоящей работе проблема формирования общей методологии экспертизы отчетов об оценке. Не умаляя значимости прочих классов проблем, следует отметить, что они являются своеобразной научной «прелюдией» качественного движения науки, поскольку лишь позволяют накопить необходимую для разработки теории, теоретического обобщения критическую массу данных и фактов.

Для повышения наглядности исследования в табл. 1 показано соответствие элементов схемы анализа (рис. 2) и разделов диссертации.

Таблица 1 – Соответствие разделов диссертации и элементов схемы анализа

Модуль схемы	Элемент схемы	Раздел диссертации
<i>Онтологический аспект анализа</i>		
Обоснование границ анализа		1.1
Конкретизация объекта и предмета анализа		введение, 1.2, 1.3, 1.4
<i>Гносеологический аспект анализа</i>		
Аксиоматика	–	1.1
Концептуальное обоснование	идентификация объекта и предмета анализа	введение, 1.1
	комплексный анализ специфики предметной области	1.2 и 1.3
	уточнение понятийно-категорийного аппарата	2.3
Гипотеза исследования	–	2.1
Качественный и количественный анализ	установление границ анализа	1.1
	принципы экспертизы	2.1, 2.2
	инструменты искажения стоимости	2.3
	методы экспертизы	2.4
	алгоритмы экспертизы	2.5
	требования к формулированию замечаний	3.1, 3.3
Практическая апробация	выбор фрагментов отчетов об оценке	3.2
	анализ замечаний, сформулированных в соответствии со сложившимися правилами делового оборота	3.2
	формулирование замечаний в соответствии с предложенной методологией	3.1, 3.2
	сопоставительный анализ замечаний	3.2

Состав и взаимосвязь (последовательность) компонент структурно-логической схемы анализа обеспечивают законченность исследования, необходимую и достаточную обоснованность полученных результатов на требуемом уровне детализации.

1.2. Общая характеристика объекта исследования

Оценочная деятельность является первичной по отношению к экспертизе (проверке) отчетов об оценке. В качестве первого этапа характеристики объекта анализа рассмотрим специфику оценочной деятельности и ее роль в рыночной экономике России.

В России в современном виде оценочная деятельность начала формироваться в конце 1980-х годов – вместе с началом перестройки и явным принятием курса на создание рыночных отношений. На государственном уровне отрасль получила признание в 1998 году, что нашло отражение в издании профильного федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [2]. В 2008 году отрасль одной из первых перешла на механизм саморегулирования – профессиональному оценочному сообществу были переданы полномочия по разработке профессиональных стандартов и контролю за их выполнением. К началу 2014 года в отрасли работают порядка 50 000 человек, из них статус Оценщика имеют чуть менее 20 000 человек, остальные – выполняют сервисные функции (бухгалтера, маркетологи, технические специалисты и др.). Суммарные налоговые поступления от оценочной деятельности превышают 10 млрд.руб. [46].

Профессиональное оценочное сообщество участвует в реализации ряда крупных проектов национального масштаба, среди которых, прежде всего, следует выделить:

- приватизацию государственного имущества;
- государственную кадастровую оценку, на результатах которой основывается новый подход к налогообложению физических и юридических лиц;
- изъятие имущества для государственных нужд (например, во Владивостоке в целях размещения объектов саммита АТЭС 2012 года, в Сочи в целях размещения объектов Зимних олимпийских игр 2014 года, а начиная с 2013 года – в Большой Москве).

Услуги Оценщика на законодательном уровне тесно интегрированы в различные хозяйственные процедуры, например: оценка является обязательной при вовлечении в сделку имущества, принадлежащего государству или муниципалитетам, при ипотечном кредитовании, составлении брачных контрактов; часто требуется при продаже активов или их вовлечении в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях.

Результатом деятельности Оценщика является отчет об оценке, в котором приводится как его профессиональное суждение о величине стоимости объекта оценки, так и обоснование данной величины. К содержанию и оформлению отчета об оценке предъявляется целая совокупность достаточно жестких требований [2], [6]. При этом отчет об оценке является комплексным документом, содержащим большое число

аналитических данных и расчетов, при его составлении могут быть допущены нарушения установленных требований. Анализ результатов экспертизы отчетов об оценке в основных российских СРОО, а также обобщение международного опыта экспертизы ([18], [22], [25]) позволили выявить следующие четыре укрупненные причины появления нарушений.

1. Причины случайного непреднамеренного характера. Проведение комплексных расчетов может сопровождаться банальными ошибками математического и технического характера. Источником данных ошибок может являться используемое программное обеспечение как общего, так и специализированного назначения, а также невнимательность Оценщика (например, опечатки, некорректные ссылки в электронных расчетных таблицах и базах данных и пр.).

2. Неопределенность и непрозрачность рынков, к которым относятся объекты оценки. Оценочная деятельность является элементом социально-экономической системы, которая имманентно характеризуется значительной степенью неопределенности (данное утверждение принимается в качестве элемента аксиоматического базиса исследования и основано на работах нобелевского лауреата И. Пригожина [29]). Оценщик может непреднамеренно использовать в расчетах недостоверную или недостаточную информацию, появление которой обусловлено непрогнозируемым поведением субъектов социально-экономической системы (участников рынка). Например, могут быть использованы оферты по объектам-аналогам, в которых:

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

3. Недостаточная квалификация и отсутствие опыта оценки конкретного типа объектов оценки. Данные факторы могут привести к тому, что Оценщик окажется не в состоянии построить корректную экономико-математическую модель оценки стоимости, которая бы учитывала влияние специфических ценообразующих параметров.

4. Конфликт интересов. Результаты оценки всегда являются точкой столкновения разнонаправленных интересов сторон предполагаемой сделки или управленческого решения, например: продавца и покупателя при совершении сделки купли-продажи или представителей бизнеса и органов государственной власти при установлении кадастровой стоимости для целей налогообложения. Продавец заинтересован в максимизации стоимости оцениваемого имущества, покупатель – в ее минимизации («Результатом объективной оценки не довольна ни одна из сторон», неизвестный автор). Оценщик не всегда способен противостоять давлению со стороны указанных субъектов и в некоторых

случаях преднамеренно и необоснованно отдает предпочтение учету интересов одной из сторон, что приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки (преднамеренная манипуляция расчетными параметрами).

Очевидно, что некачественно или недобросовестно выполненный отчет об оценке может нанести ущерб лицу, использующему его для формирования ценового параметра соответствующей сделки. Например, дорогостоящий актив может быть продан за сумму, во много раз меньше его реального рыночного эквивалента, или инвестор может переплатить за приобретаемый актив.

Профессиональное оценочное сообщество в России является элементом Общества в целом, а значит, на него распространяются те же проблемы, которые характерны для всего российского Общества: низкий уровень профессионализма, в том числе, обусловленный низким качеством образования, а также ориентация на материальную выгоду в краткосрочной перспективе. Указанные проблемы системного уровня, а также описанная ранее специфика оценочной деятельности привели к ситуации, когда в большинстве судебных дел, так или иначе связанных с переходом прав на активы, прежде всего государственные, видят вину «черного Оценщика». От чиновников первой величины все чаще раздаются призывы ввести в Уголовный Кодекс РФ отдельную статью, предусматривающую ответственность Оценщика за вероятностный характер рыночной стоимости или другие аспекты, от него не зависящие или носящие дискуссионный характер [21].

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. Одновременно с появлением первых отчетов об оценке потребовалась проверка определенной в них стоимости на адекватность рынку, которая проводилась самими заказчиками оценочных услуг, уполномоченными государственными органами, судебными экспертами и другими заинтересованными субъектами. С начала 2000-х годов «экспертиза отчетов об оценке» стала оформляться как самостоятельный, независимый институт в оценочной отрасли. Это обусловлено переходом отрасли из фазы становления в фазу зрелости, обязательными условиями которого являются: усиление контроля, а также рост ответственности субъектов, что уже нашло свое отражение в трансформации законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность. Услуги по экспертизе отчетов об оценке

широко востребованы на рынке, уже сейчас ощущается необходимость в экспертах-профессионалах, подготовленных по специальным программам обучения в рамках высшего и дополнительного образования.

По предварительным оценкам, на середину 2014 года в России на постоянной основе (чаще раза в квартал) проверкой отчетов об оценке занимается около 5 000 человек. Обратим внимание, что получить более точные данные затруднительно, в том числе, в связи с наличием в них коммерческой тайны. Заслуживает внимания состав данных лиц (цифры округлены):

- 300 членов Экспертных советов СРОО (при общей численности Экспертных советов СРОО в 900 человек);
- 200 судебных экспертов;
- 3 000 сотрудников банков (при общем количестве действующих банков свыше 800);
- 1 500 прочих лиц (должностные лица Росимущества, сотрудники оценочных компаний, проводящие проверку отчетов об оценке в целях внутреннего контроля качества и пр.).

На мероприятиях Ассоциации российских банков была озвучена точка зрения, что количество сотрудников банков, занимающихся проверкой отчетов об оценке, может превышать указанные цифры. Например, в Среднерусском банке Сбербанк России на постоянной основе проверкой отчетов об оценке занимаются сотрудники трех структурных подразделений: залогового, кредитного и внутреннего аудита. В любом случае, приведенная статистика свидетельствует о том, что количество лиц, занимающихся проверкой отчетов об оценке, сопоставимо с численностью Оценщиков (членов СРОО).

В 2009 – 2014 годах НП «СРОО «Экспертный совет» провело свыше 100 образовательных мероприятий по тематике экспертизы отчетов об оценке, которые посетили более 4 000 человек. Их участниками стали Оценщики, члены Экспертных советов СРОО, представители корпоративных заказчиков, а также представители государственных структур и следственных органов, проводящие экспертизу (проверку) отчетов об оценке. Дискуссии, возникающие в рамках указанных мероприятий, показали, что в оценочном сообществе отсутствует единая методология, требования, процедура экспертизы отчетов об оценке. В результате сформировалась задача системного развития теории и практики экспертизы отчетов об оценке. Отсутствие методологии и единой позиции по ключевым вопросам экспертизы не только тормозит развитие оценочной

деятельности, но негативно сказывается на развитии рыночных отношений в целом, способствует распространению коррупции.

Отметим, что отсутствие методологии и единой позиции по ключевым вопросам экспертизы соседствуют с принципиальными недостатками нормативно-правовой базы экспертизы отчетов об оценке. В связи с важностью данной особенности объекта исследования для целей исследования анализ нормативно-правовой базы экспертизы отчетов об оценке вынесен в отдельный раздел диссертации (1.3).

Обратим внимание на функциональный дуализм экспертизы отчетов об оценке: она может рассматривать как в качестве *инструмента снижения рисков* пользователей отчетов об оценке, обусловленных возможным искажением итоговой величины стоимости, так и в качестве *инструмента повышения качества оценочных услуг*. Второй аспект требует дополнительного комментария.

Оценочная деятельность во всем мире рассматривается в качестве профессии (как противоположность непостоянным занятиям человека; занятиям, не требующим специальных знаний и навыков). Для характеристики уровня освоения профессии используется понятие «профессионализм», которое в наиболее общем виде может быть раскрыто как – высокое мастерство, глубокое овладение профессией; качественное исполнение [44]. Одним из распространенных критериев профессионализма является «служение профессии» – деятельность в целях развития профессии, повышения качества соответствующих услуг. Основной практический способ повышения качества оценочных услуг заключается в анализе качества отчетов об оценке (их соответствия требованиям законодательства), обобщении положительного и отрицательного опыта (наиболее распространенных нарушений, анализе преимуществ и недостатков расчетных моделей и пр.). Материал для анализа может быть получен как раз в ходе экспертизы (проверки) отчетов об оценке, а его результаты будут ложиться в основу управленческих решений различного уровня – например, о дополнительном внутреннем контроле отчетов об оценке перед их передачей заказчику оценочных работ.

Таким образом, в качестве специфики объекта и предмета анализа можно выделить:

- 1) значительную неопределенность в оценочной деятельности и деятельности по экспертизе отчетов об оценке, обусловленную их принадлежностью к социально-экономическим системам, а также неразвитостью соответствующих сегментов рынка;

- 2) конфликт интересов, наблюдаемый практически во всех оценочных и экспертных ситуациях;
- 3) несовершенство нормативно-правовой базы, регулирующей проведение экспертизы отчетов об оценке;
- 4) наличие значительного числа лиц, проводящих проверку отчетов об оценке и не обладающих достаточными познаниями и опытом в оценочной и экспертной деятельности;
- 5) отсутствие единой позиции профессионального оценочного сообщества по существенным вопросам экспертизы отчетов об оценке.

1.3. Анализ нормативно-правовой базы экспертизы отчетов об оценке

В настоящем разделе приведен анализ нормативно-правовой базы экспертизы отчетов об оценке в минимальном объеме, достаточном для целей дальнейшего исследования.

1.3.1. Отечественная нормативно-правовая база

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

- 1) Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1] (далее – Закон об оценке);
- 2) федеральными стандартами оценки (например, [4] – [7]);
- 3) стандартами и правилами оценочной деятельности СРОО;
- 4) рядом приказов Министерства экономического развития Российской Федерации (например, [8]);
- 5) другими нормативными и правовыми актами (например, Федеральным законом от 26.12.1995 г. «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ в части случаев обязательной экспертизы отчетов об оценке).

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

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».

Пунктом 4 ФСО №5 установлено: «В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной Оценщиком (Оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке Экспертом (Экспертами) не проводится повторная оценка». Это означает, что задачей экспертизы является выявление нарушений в отчете об оценке, если таковые имеются. Эксперт должен указать, что Оценщик нарушил (сделал неправильно), а не показать, что можно сделать лучше, применить альтернативную методику или получить другую стоимость внутри рыночного диапазона цен.

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

Пунктом 17 ФСО №5 установлено: «Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение». При этом в соответствии с п. 18 ФСО №5 «Выявленные технические ошибки, допущенные Оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований ЗоОД, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения».

Статьей ст. 24.6 Закона об оценке установлено, что СРОО несет солидарную ответственность за деятельность членов своего Экспертного совета. Возмещение убытков или имущественного вреда производится за счет средств компенсационного фонда СРОО, членами которой являются эксперт или эксперты, в размере не более чем один 1.000.000 рублей. СРОО, возместившая убытки или имущественный вред, имеет право регресса к соответствующему Эксперту (Экспертам) СРОО. Отметим, что по состоянию на май 2014 года отсутствует информация о фактах взыскания убытков или имущественного вреда с СРОО.

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

- экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и

стандартов и правил оценочной деятельности (далее – нормативно-методическая экспертиза);

- экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности».

Видно, что это определение не позволяет однозначно понять различия между видами экспертизы. По логике, ответ на вопрос о соотношении видов экспертизы отчетов об оценке должен был дать профильный ФСО №5, появившийся в середине 2011 года. Однако п. 5 ФСО №5 содержит описание видов экспертизы, которое идентично приведенному выше описанию из Закона об оценке.

Соотнесение видов экспертизы отчетов об оценке показано на рис. 3. Видно, что нормативно-методическая экспертиза является элементом экспертизы на подтверждение стоимости.

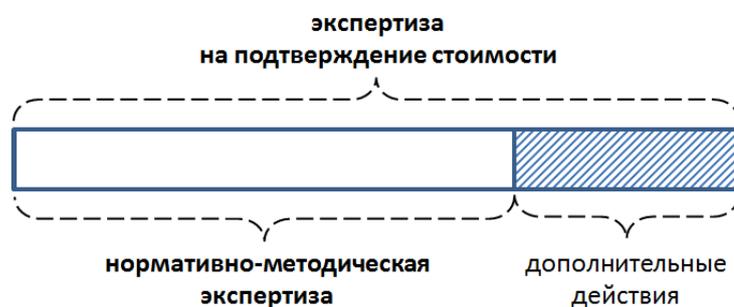


Рис. 3. Соотнесение видов экспертизы отчетов об оценке

В ряде случаев может возникнуть необходимость более глубокой экспертизы отчета об оценке сверх стандартной проверки на соответствие требованиям ЗоОД. Законодатель не установил перечень дополнительных действий, которые может включать экспертиза на подтверждение стоимости сверх проверки на предмет соответствия требованиям ЗоОД. В качестве таких действий могут выступать, например:

- осмотр объекта оценки и объектов-аналогов;
- проверочный расчет по методам, не использованным в отчете об оценке, на предмет сопоставимости результатов расчетов (например, проверка результатов корреляционно-регрессионного моделирования расчетами по методу сравнения продаж и наоборот);

- проверочный расчет с использованием альтернативных источников информации (по объектам-аналогам и рыночной конъюнктуре в целом).

В качестве своеобразной аналогии можно привести различные способы освидетельствования технического состояния зданий – визуальный, инструментальный, инструментальный с разрушающим испытанием образцов и пр. Отметим, что в международной практике экспертизы отчетов об оценке до недавнего времени также использовались различные законодательно определенные виды экспертизы [22, 25]. Вместе с тем, в последние годы наметился тренд на устранение законодательного многообразия видов экспертизы (см. раздел 1.3.2) – конкретный объем работы Эксперта прямо прописывается в задании на проведение экспертизы.

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

Даже при проведении нормативно-методической экспертизы Эксперт должен ответить на вопрос: «Содержатся ли в отчете об оценке нарушения, исправление которых приведет (может привести) к существенному искажению итоговой величины стоимости объекта оценки?». Аргументируем данную точку зрения.

Во-первых, фундаментальным требованием к отчету об оценке, закрепленным в ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3, является то, что отчет об оценке не должен вводить в заблуждение его пользователя. По определению оценочной деятельности (ст. 3 Закона об оценке) сущностью профессиональной деятельности Оценщика является установление стоимости объектов оценки, которая находит свое отражение в отчете об оценке как результате выполнения работ по оценке. Существенное искажение итоговой величины стоимости объекта оценки вводит в заблуждение пользователя отчета об оценке именно в той части, для которой этот документ был составлен.

Во-вторых, существенное искажение итоговой величины стоимости объекта оценки приводит к нарушению требования проверяемости (п. 4 ФСО №3) – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки не приведут Эксперта к аналогичным результатам.

В-третьих, в п. 11 ФСО № 1 указан следующий состав мероприятий при экспертизе отчета об оценке: «проверка соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований ЗоОД и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки». Искажение итоговой величины стоимости объекта оценки является следствием нарушения требования обеспечения достаточности и достоверности используемой информации, поскольку (п. 19 ФСО №1):

- информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Важно отметить, что в большинстве нормативных правовых актов, устанавливающих обязательность проведения экспертизы отчета об оценке, не указан ее вид (например, Федеральные законы «О несостоятельности (банкротстве)», «Об акционерных обществах»). В таких случаях в соответствии с положениями п. 19 ФСО №5 проводится нормативно-методическая экспертиза.

По аналогии со случаями обязательной оценки, описанными в ст. 8 Закона об оценке, в ЗоОД прямо указаны случаи обязательной экспертизы отчетов об оценке, а также отчетов об определении кадастровой стоимости. Это является еще одним подтверждением важного значения, которое несет экспертиза отчетов об оценке – законодатель понимает это закрепляет обязательность проведения экспертизы отчетов об оценке в потенциально проблемных случаях.

В общем виде, экспертиза является обязательной в следующих случаях потенциального конфликта интересов публичного собственника и лиц, принимающих решение (более подробно данный вопрос описан в [22]):

- оценка имущества должника в рамках процедуры банкротства;

- определение цены (денежной оценки) имущества ОАО с высоким уровнем государственного участия;
- выкуп лицом, которое приобрело более 95% акций ОАО, ценных бумаг ОАО по требованию данного лица или владельцев оставшихся акций;
- государственная кадастровая оценка;
- «оспаривание» результатов государственной кадастровой оценки.

Как было отмечено выше, проверка отчета об оценке наряду с членами Экспертных советов СРОО может выполняться и другими лицами, деятельность которых регулируется соответствующими нормативными и правовыми актами, а также внутренними документами конкретной организации. Например, деятельность должностных лиц Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущества), проводящих проверку отчетов об оценке, регулируется внутренним приказом [8].

Также вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям ЗоОД деятельности часто ставят перед судебными экспертами, деятельность которых регулируется Федеральным законом «О государственной судебно-экспертной деятельности» [3]. В данном документе, в частности, отмечено следующее:

- «Задачей государственной судебно-экспертной деятельности является оказание содействия судам, судьям, органам дознания, лицам, производящим дознание, следователям в установлении обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, посредством разрешения вопросов, требующих специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла» (ст. 2);
- «Государственная судебно-экспертная деятельность основывается на принципах законности, соблюдения прав и свобод человека и гражданина, прав юридического лица, а также независимости эксперта, объективности, всесторонности и полноты исследований, проводимых с использованием современных достижений науки и техники» (ст. 4);
- «Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных» (ст. 8);

- «Эксперт обязан ... провести полное исследование представленных ему объектов и материалов дела, дать обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам (ст. 16).

1.3.2. Зарубежная нормативно-правовая база

Анализ зарубежной нормативно-правовой базы экспертизы отчетов об оценке представляет непосредственный интерес для целей исследования по следующим двум причинам. Во-первых, в экономически развитых странах оценочная деятельность в целом, и ее нормативно-правовое регулирование, в частности, имеют значительно более долгую историю, чем в России. Это позволяет говорить, что за рубежом отрасль избавилась от проблем периода становления («детских болезней»). Во-вторых, в преамбуле Закона об оценке и федеральных стандартов оценки прямо указано, что они разработаны с учетом международных стандартов оценки. При этом в процессе развития отечественной нормативно-правовой базы «учет» международного опыта прослеживается все отчетливее.

Обзору зарубежного опыта проведения экспертизы отчетов об оценке, а также анализу ее нормативно-правовой базы посвящены два полноценных исследования: [22], [25]. Ниже представлены их основные результаты.

До 2001 года Международные стандарты оценки (МСО) содержали стандарт № 11 по экспертизе отчетов об оценке (GN 11 Reviewing Valuations). И в МСО, и в международной практике в целом для термина «экспертиза» применительно к оценочной деятельности используется слово *review*, которое может быть переведено как «обзор», «рецензия», «отзыв», «проверка». Отличием международной практики от российской является отсутствие использования применительно к экспертизе в качестве объекта отчета об оценке, например в МСО используется термин *valuation* (оценка стоимости). Это отличие имеет не только формальный, но и смысловой характер, так как эксперт (*reviewer* или *review appraiser*) осуществляет экспертизу и делает выводы в контексте проверки именно обоснованности полученной стоимости, в то время как в России значительный акцент делается именно на отчет об оценке и выявление формальных нарушений законодательства, содержащихся в нем. С 2001 года данный стандарт как самостоятельный был исключен с формулировкой, что требования по всем видам работ, связанных с оценкой, в том числе по экспертизе оценок, теперь обобщены в переработанных и дополненных МСО 101 и 104. Вместе с тем, отмечается, что данный вопрос требует дальнейшей проработки, для чего создана специальная рабочая группа, определен план ее работы [43].

Стандарт по экспертизе МСО до 2011 года содержал общие принципы экспертизы, ключевые определения и непосредственно руководство по ее проведению. Под экспертизой в МСО понимается проверка и подготовка мнения (заключения, суждения) оценщика относительно работы другого оценщика. При этом осуществляется проверка достаточности, обоснованности, достоверности, корректности, логичности информации, содержащейся в отчете. Проверяются исходные данные, используемая методология, анализ и мнения. МСО предполагал наличие множества вариантов экспертиз в зависимости от их целей, в том числе экспертиз, содержащих мнение эксперта относительно итоговой стоимости. В качестве основных типов выделяются административная, техническая, настольная и полевая экспертиза.

При проведении экспертизы должны быть определены границы исследования (объем работы), а также допущения и ограничения. Следует заметить, что МСО не акцентирует внимание на этом вопросе, хотя он является одним из важнейших, в связи с тем, что именно этот блок является ключевой связкой между постановкой задачи на экспертизу и составом экспертного заключения.

В части проверки непосредственно самого отчета проверяется достаточность, адекватность исходных данных и корректировок, адекватность методологии, анализа, мнений и заключения. В заключение включается указанная идентифицирующая информация, в нем описываются глубина и границы исследования, в заключение также включаются результаты анализа отчета и вывод о соответствии выполненной экспертизы этическим и профессиональным требованиям МСО. При проведении экспертизы эксперт может использовать только информацию, которая была легкодоступна во время проведения оценки. При этом МСО не уточняет, что это время должно быть до даты оценки и не включать в себя время с даты оценки до даты составления отчета.

Существенные требования предъявляются к выводам эксперта: независимо от того, соглашается эксперт или нет с заключениями оценщика, они должны быть полноценно обоснованы.

Стандарты профессиональной оценочной деятельности (USPAP 2014-2015) Фонда оценки США содержат стандарт № 3 «Экспертиза, подготовка и написание» (Appraisal review, developing and reporting), который существенно расширился в 2010 году и в дальнейшем также уточнялся. В отличие от указанных документов этот стандарт содержит более развернутые требования.

В USPAP 2014-2015 экспертиза отчета об оценке трактуется как акт и процесс разработки и представления мнения о качестве всей или части работы другого оценщика,

выполнившего оценку, экспертизу или оценочное заключение. На экспертизу распространяются общие правила этики и компетенции.

В стандарте USPAP четко разделены блоки проведения экспертизы (developing an appraisal review) и написания экспертного заключения (appraisal review report), при этом первый блок подробно описан в правилах 3-1, 3-2, 3-3. В частности в стандарте указывается, что при проведении экспертизы (выработки экспертного мнения) эксперт (reviewer) должен идентифицировать задачу, определить состав и объем работы (scope of work), выполнить необходимые исследования для подготовки достоверных выводов.

Системный анализ USPAP показывает, что экспертиза осуществляется по аналогии и в контексте требований к проведению оценки и подготовке отчетов об оценке. По всему тексту стандартов требования описываются для «appraisal or appraisal review», то есть для оценки или экспертизы оценки.

Важным элементом проведения экспертизы является определение объема работы, глубины исследования, ему посвящен отдельный раздел оценочных стандартов (Scope of work rule). Эксперт должен осуществить идентификацию проблемы (задачи), определить объем работ, необходимый для формирования достоверного результата и затем описать его при подготовке экспертного заключения. Степень, глубина исследования определяются применительно к идентификации, осмотру, собираемой информации и анализу.

Еще один важный комментарий дается в разделе, посвященном анализу оценочных услуг, на предмет отнесения их к компетенции требований USPAP, в частности, приведен пример рассмотрения критериев отнесения конкретной задачи по экспертизе отчета об оценке оценщиков в сферу компетенции USPAP. В результате делается вывод, что деятельность, направленная на предоставление мнения о качестве работы другого оценщика в виде отчета, экспертизы или заключения, по определению относится к экспертизе отчета об оценке и не может выполняться без соблюдения стандарта по экспертизе в независимости от названия работы и ее дальнейшего использования.

Отличительной особенностью законодательства США в области экспертизы отчетов об оценке является то, что различные государственные органы США имеют собственные уточненные правила экспертизы, учитывающую их специфику, например, такие правила разработаны в: Министерстве природных ресурсов США, Министерстве жилищного строительства и городского хозяйства США, Министерствах транспорта различных штатов, Управлении рыбного и охотничьего хозяйства Министерства внутренних дел США.

В целом, в них наблюдается преемственность с USPAP с детализацией и конкретизацией различного уровня. В большинстве правил прямо указано, что ошибки (нарушения) в отчетах об оценке классифицируются на существенные и несущественные (значительные и незначительные).

Американское общество характеризуется наличием значительного числа развитых общественных институтов и профессиональных сообществ, самостоятельно регулирующих ряд вопросов. Применительно к описываемой сфере это выражается в том, что кроме государственных органов, методические материалы по экспертизе выпускают разные общественные и даже коммерческие организации США. Например:

- Американское общество управляющих и оценщиков сельскохозяйственных объектов;
- крупнейшее американское ипотечное агентство Fannie Mae (руководство по оценке содержит значительную главу по экспертизе – «Reviewing the Appraisal Report»);
- частная оценочная компания EASI (на ежегодной конференции оценщиков в 2004 году представлено предлагает Руководство по экспертизе отчетов об оценке жилой недвижимости).

По результатам анализа зарубежной нормативно-правовой базы *экономически и социально развитых стран* в сфере экспертизы отчетов об оценке можно сделать следующие обобщенные выводы:

- 1) экспертиза отчетов об оценке имеет долгую историю, ее нормативно-правовая база формировалась в течение длительного периода времени на основе практики делового оборота в соответствующей сфере;
- 2) профессиональному оценочному сообществу предоставляется большая свобода действий – законодательство федерального уровня в большинстве случаев регулирует лишь общие вопросы экспертизы; основная часть методических и существенных вопросов вынесена во внутренние документы профессиональных сообществ, значительная часть которых имеет рекомендательный статус;
- 3) существует четкое понимание, что экспертиза отчета об оценке, прежде всего, должна проводиться «по существу» – ее целью является суждение относительно достоверности определенной в отчете величины стоимости.

1.3.3. Недостатки отечественной нормативно-правовой базы

Анализ ЗоОД в части, регулирующей экспертизу отчетов об оценке, проведенный рядом СРОО совместно с Институтом сравнительного правоведения [46], а также

сравнение положений ЗоОД с зарубежной нормативно-правовой базой, показали, что по состоянию на август 2014 года ЗоОД содержит ряд коррупциогенных положений, которые значительно снижают эффективность инструмента экспертизы, а также негативно сказываются на имидже оценочного сообщества в целом. Наиболее существенными из них являются следующие.

1. Заказчик экспертизы лишен возможности самостоятельного выбора экспертной организации (СРОО) – экспертиза возможна только в той СРОО, членом которой является Оценщик, подписавший отчет об оценке. Данное положение было закреплено Федеральным законом от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ и не позволяет говорить о независимости экспертизы, поскольку недобросовестным СРОО не выгодно подтверждать низкое качество работы своих членов, на членские взносы которых они существуют. Кроме того, это положение устраняет саму возможность конкуренции по качеству экспертизы отчетов об оценке, а также способствует установлению высоких цен на нее.

2. Множественность видов экспертизы отчетов об оценке без конкретизации различий в объемах исследований. Это приводит к массовым злоупотреблениям – положительные экспертные заключения по результатам нормативно-методической экспертизы выдаются даже на отчеты об оценке, содержащие нарушения, исправление которых приводит (может привести) к существенному искажению итоговой величины стоимости (см. раздел 1.3.1).

3. Пунктом 13 ФСО №5 установлено, что «для целей проведения экспертизы необходимая для проведения экспертизы, но отсутствующая в отчете об оценке информация, на которую ссылается Оценщик в отчете об оценке, представляется Оценщиком по запросу Эксперта». Данное положение приводит к тому, что Оценщики, приближенные к руководству СРОО, могут иметь значительно больше шансов на получение положительного заключения.

Законодательство *не требует* от Эксперта запрашивать дополнительную информацию у каждого Оценщика, но наделяет его таким правом – избирательное применение этой возможности способствует недобросовестной конкуренции.

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

- Оценщик при составлении отчета об оценке должен соблюдать достаточно жесткие требования ЗоОД (требования существенности, достаточности, достоверности, обоснованности, проверяемости);

- Эксперт, который, по логике, должен являться профессионалом более высокого уровня, при составлении экспертного заключения действует в менее жестком правовом поле (например, в п. 17 ФСО №5 указаны общие слова о том, что наличие нарушения должно быть обосновано, при этом какая-либо конкретизация отсутствует).

Подобное противоречие приводит к массовым случаям недобросовестной или неквалифицированной экспертизы отчетов об оценке, ее использованию в качестве инструмента недобросовестной конкуренции (см. раздел 2.2).

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

6. Изменения в ЗоОД, внесенные Федеральным законом от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ, устанавливают обязательность проведения единого квалификационного экзамена для членов Экспертных советов СРОО. Предлагаемая Министерством экономического развития России форма и содержание единого квалификационного экзамена не только не приведут к повышению качества экспертизы отчетов об оценке, но и будут способствовать недобросовестной конкуренции как в сфере оценочной деятельности, так и при экспертизе отчетов об оценке (например, см. [21]).

Приведенный анализ показывает, что повышение качества экспертизы отчетов об оценке требует внесения изменений в ЗоОД – диссертационное исследование должно включать предложения по закреплению положений разрабатываемой методологии в соответствующих документах ЗоОД.

1.4. Степень научной разработанности проблемы

Анализ отечественного дискурса в сфере экспертизы отчетов об оценке показал, что исследования и методическую работу в данном направлении ведет сравнительно малое число ученых: Гунина Е.Н., Ильин М.О., Калинкина К.Е., Каминский А.В.,

Лапин М.В., Лебединский В.И., Лысенко В.Е., Нестеров А.В., Шепелев В.Б. Обратим внимание, что большинство из них в настоящее время являются учащимися магистратуры «Экспертиза отчетов об оценке» в РЭУ им. Г.В. Плеханова.

Среди зарубежных авторов можно выделить работы: James R. MacCrate, T. Sevelka, Richard C. Sorenson, Charlie Elliott, Max J. Derbes, Jeffrey D. Swango.

Как было отмечено выше, экспертиза отчетов об оценке начала выделяться в отдельное направление деятельности сравнительно недавно, где-то с середины 2000-х годов [22]. До этого момента времени она рассматривалась в качестве одного из подмножеств судебной экспертизы, а именно – ее стоимостного или экономического направления (отметим, что ряд авторов до сих пор придерживаются этой позиции). Данному направлению судебной экспертизы посвящено значительное число работ как отечественных, так и зарубежных авторов. Среди них, прежде всего, следует отметить: Галяшину Е.И., Зинина А.М., Майлиса Н.П., Питерова А.А., Прорвича В.А., Россинскую Е.Р., а также Jack P. Friedman, Nicholas Ordway.

Отдельного упоминания заслуживает научный потенциал, сформированный Рабочей группой по разработке методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке [45]. Инициаторами создания методических рекомендаций выступили представители НП «СРОО «Экспертный совет» и НП «СРО АРМО». В состав Рабочей группы входило свыше 30 представителей профессионального оценочного сообщества и потребителей услуг по оценке, в том числе Председатели Экспертных советов основных СРОО и автор настоящей диссертации.

Рабочая группа функционировала в период с 2009 по 2011 год, в процессе работы была реорганизована в Рабочую группу Национального совета по оценочной деятельности по разработке профильного федерального стандарта оценки по экспертизе отчетов об оценке. Результатом работы стали два альтернативных проекта стандарта, один из которых был официально утвержден в виде ФСО №5. К сожалению, в принятый стандарт по причинам политического характера не вошли основные методические наработки Рабочей группы – прежде всего, принципы проведения экспертизы, а также требования к формулированию замечаний в экспертном заключении – однако они нашли отражение в документах более низкого уровня, например, во внутренних документах СРОО [9].

Материалы Рабочей группы после необходимого обобщения, детализации, научного обоснования и развития были использованы при формировании принципов экспертизы отчетов об оценке, а также требований к формулированию замечаний.

Отметим, что в последние годы активные дискуссии по вопросам экспертизы отчетов об оценке все чаще проходят за пределами печатных изданий и очных мероприятий – акцент смещается в сторону профильных интернет-ресурсов: сайтов «Вестник оценщика Appraiser.ru» (appraiser.ru), «Библиотека оценщика Labrate.ru» (labrate.ru), профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (ocenschiki-i-eksperty.ru), а также разнообразных групп в социальных сетях, например, «Экспертный совет» в сети Facebook. Среди наиболее активных интернет-пользователей по анализируемой предметной области можно выделить: Козыря Ю.В., Леб А.Б., Мисовца В.Г., Шогина В.А., Шувалова Г.Ю.

Приведем краткий анализ выявленных работ в предметной области:

- статья Гуниной Е.Н. и Лысенко В.Е. [12] – является постулированием положений ЗоОД и других прописных истин без каких-либо обобщений, предложений или методических наработок. Данный материал следует рассматривать в качестве своеобразного «ликбеза», предназначенного для лиц, не обладающих глубокими знаниями в предметной области. Справедливости ради отметим, что таким же образом можно охарактеризовать и ранние работы автора настоящей магистерской диссертации [17], а также ряд других работ [33];
- статья Нестерова А.В. [28] – содержит критику одной из редакций проекта Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке. Автор не является специалистом в предметной области и предлагает взгляд из-за пределов анализируемой системы (экспертиза отчетов об оценке с позиции доктора юридических наук). В этой связи заслуживает внимание его мнение относительно:
 - правового статуса документа (что необходимо профессиональному оценочному сообществу – методические рекомендации или стандарт?);
 - невозможности проведения экспертизы отчетов об оценке должностными лицами уполномоченного государственного органа («чиновники надзорного органа или агентства не обладают профессиональной компетентностью ... для рецензирования отчетов об оценке и в их должностных регламентах не должны быть указаны такие функции»);
- статья Шепелева В.Б. [32] – относится к периоду разработки ФСО №5. Автор статьи принимал непосредственное участие в разработке той редакции стандарта, которая в конечном итоге и была принята, о ее

недостатках уже говорилось ранее (см. раздел 1.3.3). По сути, статью можно рассматривать в качестве попытки «обелить» принятый стандарт, однако достигается это крайне спорными способами:

- в самом начале материала прямо указывается на бесполезность документа для профессионального оценочного сообщества: «Если говорить предельно кратко, то основным преимуществом нового стандарта является то, что он теперь есть»;
- а ближе к его концу в качестве заслуг ФСО №5 отмечается то, что никак не может рассматриваться в качестве заслуг. Например, «введены два единых и обязательных для всех СРО вида экспертизы» – данное утверждение не является корректным, поскольку определения видов экспертизы отчетов об оценке в ФСО №5 дословно повторяют аналогичные определения из Закона об оценке.
- ряд работ достаточно глубоко рассматривает отдельные узкие вопросы экспертизы отчетов об оценке без перехода на более высокий уровень анализа или формулирования конкретных практических предложений. Например, в статье Лебединского В.И. [25] приведена информация о международной практике экспертизы отчетов об оценке, а в [14] рассматривается вопрос существенности при экспертизе отчетов об оценке. Данные работы следует рассматривать в качестве отдельных элементов комплексных исследований, например, [22];
- отличительной особенностью западной модели научных исследований является превалирование дедуктивного подхода «частное → общее». Большое количество работ содержат констатацию фактов и статистику в исследуемой области, при этом исследования с анализом и обобщением фактов и статистических закономерностей сравнительно малочисленны:
 - выявлено большое число работ, в которых приводится типология ошибок Оценщиков (статьи Richard C. Sorenson [34], James R. MacCrate [39] и материалы Bloomberg.com [40]), а также Экспертов (например, T. Sevelka [35]);
 - в статье хорошо известных в России Jack P. Friedman и Nicholas Ordway [41] рассматриваются заслуживающие внимания вопросы ответственности Эксперта (он не берет на себя ответственность за содержание отчета или оцененную стоимость, а несет ответственность за мнение относительно оценки), а также описываются общие принципы

проведения экспертизы (например, Эксперт не может контактировать с оценщиком, однако при обнаружении ошибок в отчете должен их указать). Аналогичные вопросы рассматриваются и в трудах Jeffrey D. Swango [36]. К сожалению, за границы анализа выведены методы поиска нарушений, а также обоснования профессиональной позиции Эксперта;

- примеры наиболее часто используемых типовых форм экспертных заключений в виде контрольных списков представлены в работах Charlie Elliott [37], [38];
- важные вопросы этики проведения экспертизы отчетов об оценке рассматриваются в статье Max J. Derbes [42], которая была опубликована еще в 1990 году (!);
- в качестве относительно полноценных исследований в предметной области можно отметить [18] и [22], в которых сделана попытка интегрированного подхода к проблематике экспертизы отчетов об оценке. Общим недостатком данных работ является недостаточное концептуальное обоснование – практическая часть не находит должной поддержки с позиции научного анализа.

Кандидатские и докторские диссертации в области исследования не выявлены.

Анализ степени научной разработанности предметной области позволил сформулировать следующую методологическую проблему: **в профессиональном оценочном сообществе отсутствует интегральная методология экспертизы отчетов об оценке.** Под интегральной понимается методология, которая охватывает все (большинство) существенных аспектов рассматриваемой предметной области.

По аналогии с оценочной деятельностью (например, см. [15]) были выявлены следующие *основные дискуссионные вопросы* экспертизы отчетов об оценке:

- 1) возможность использования понятия «существенность» при экспертизе отчетов об оценке;
- 2) объем исследований в рамках различных видов экспертизы отчетов об оценке;
- 3) требования к уровню обоснования профессиональной позиции Эксперта.

Позиция автора по указанным вопросам представлена в последующих разделах диссертации.

Дополнительный интерес для целей исследования представляет профессиональный дискурс по экспертизе отчетов об оценке. Были проанализированы материалы на сайтах СРОО и других профессиональных интернет-площадках (appraiser.ru, labrate.ru, oenschiki-i-eksperty.ru, imperia-a.ru и пр.): анонсы и пост-релизы мероприятий, посвященных экспертизе отчетов об оценке, а также дискуссии на форумах, вопросы и ответы на тему экспертизы. Результаты анализа показали, что уже более десяти лет красной линией обсуждений проходит тема злоупотребления Экспертами своими правами, законодательная неурегулированность ответственности Экспертов. Кроме того, были выявлены определенные тренды (акценты):

- 2005-2008 годы – обобщение и анализ нарушений Оценщиков;
- с 2008 года – обобщение и анализ ошибок Экспертов;
- с 2013 года – начало обсуждения методов выявления нарушений в отчетах об оценке.

Отметим, что инициатором второго и третьего трендов является группа Экспертов во главе с Каминским А.В. (в настоящее время основная их часть представляют НП «СРОО «Экспертный совет»).

ГЛАВА 2. ФОРМИРОВАНИЕ ОБЩЕЙ ЧАСТИ МЕТОДОЛОГИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

2.1. Принципы проведения экспертизы

Концептуальная основа методологии экспертизы отчетов об оценке сформулирована в *гипотезе исследования*: к деятельности по экспертизе отчетов об оценке должны предъявляться требования, сопоставимые с требованиями к оценочной деятельности. Дадим необходимые комментарии:

- Эксперт, который, по логике, должен являться профессионалом более высокого уровня, чем Оценщик, в настоящее время действует в менее жестком правовом поле (например, в ЗоОД федерального уровня не установлены конкретные принципы проведения экспертизы отчетов об оценке, а также требования к содержанию замечания в экспертном заключении);
- к Эксперту, а также экспертному заключению (элементам экспертизы отчетов об оценке) должны предъявляться требования, сопоставимые с требованиями к Оценщику и отчету об оценке (элементам оценочной деятельности);
- использование термина «сопоставимые» обусловлено тем, что деятельность по экспертизе отчетов об оценке имеет ряд формальных и процедурных отличий от оценочной деятельности (например, результатом оценочной деятельности является отчет об оценке, а результатом экспертизы – экспертное заключение). Следовательно, невозможно говорить об «идентичных» или «более жестких» требованиях. Вместе с тем, термин «сопоставимые» подразумевает общее соответствие требований к двум видам деятельности с учетом корректировки на отмеченные различия.

Проекцией гипотезы исследования на практическую деятельность по экспертизе отчетов об оценке являются *принципы проведения экспертизы*.

На основе обобщения отечественного и зарубежного опыта проведения экспертизы отчетов об оценке были сформулированы следующие принципы проведения экспертизы отчетов об оценке.

I. Одним из основополагающих положений международного законодательства, законодательства стран с высоким уровнем развития гражданского общества является презумпция невиновности. Данное положение закреплено и в базисных документах Российской Федерации: в Конституции (например, ст. 49), Уголовном Кодексе (ст. 14),

Кодексе об административных правонарушениях (ст. 1.5). Очевидно, что все нормативные и правовые акты более низкого уровня, в т.ч. и ЗоОД, должны соблюдать преемственность и придерживаться этого же принципа. Применительно к экспертизе отчета об оценке это означает, что Оценщик прав, если не доказано обратное (если Эксперт не доказал наличие нарушения). Из этого следует первый принцип проведения экспертизы: **наличие нарушений в отчете об оценке должно быть доказано Экспертом.**

II. Для защиты Оценщика от недобросовестной и/или некачественной экспертизы к экспертному заключению должны предъявляться требования в объеме, не меньшем, чем к отчету об оценке. Отметим, что такая логика наблюдается в зарубежной практике экспертизы отчетов об оценке [22], [25]. Из этого следует второй принцип проведения экспертизы, в котором прослеживается преемственность п. 4 ФСО №3 и п. 19 ФСО №1: **при составлении экспертного заключения Эксперт должен придерживаться принципов существенности, обоснованности, однозначности, достаточности, достоверности и проверяемости.**

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

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

- принцип проверяемости – состав и последовательность представленных в экспертном заключении материалов должны привести пользователя экспертного заключения к аналогичным выводам.

III. Недобросовестное или некачественное выполнение Экспертом своих обязанностей способно привести к получению Оценщиком *повторного* отрицательного экспертного заключения на отчет об оценке по следующей причине. В первоначальном отрицательном экспертном заключении не были указаны все содержащиеся в отчете об оценке нарушения, соответственно, часть из них осталась в исправленной версии отчета об оценке, поскольку Оценщик не знал об их наличии, а значит, не мог исправить. Недопущение подобной ситуации возможно при соблюдении *второго принципа* проведения экспертизы: **в экспертном заключении должны быть указаны все нарушения, содержащиеся в отчете об оценке.**

IV. Четвертый принцип проведения экспертизы уже установлен п. 4 ФСО №5: **при проведении экспертизы отчета об оценке Экспертом не проводится повторная оценка стоимости объекта оценки.**

Раскроем содержание данного принципа: задачей экспертизы является выявление нарушений в отчете об оценке, если таковые имеются. Эксперт должен указать, что Оценщик нарушил (сделал неправильно), а не показать, что можно сделать лучше, применить альтернативную методику или получить другую стоимость внутри рыночного интервала цен.

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

2.2. Обоснование возможности использования принципа существенности при экспертизе отчетов об оценке

Из общей теории оценки стоимости, а также раздела 2.1 видно, что одним из фундаментальных, если не основным, принципом оценочной и деятельности и деятельности по экспертизе отчетов об оценке является принцип существенности. Вместе с тем, в профессиональном оценочном сообществе идут затяжные дискуссии не только о содержании понятия «существенность», но и в целом о допустимости использования принципа существенности при оценке и экспертизе отчетов об оценке. Сформулируем позицию по данному вопросу.

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

Подробный анализ возможности использования понятия «существенность» при экспертизе отчетов об оценке, в том числе, международный опыт, а также анализ возможных подходов к определению уровня существенности приведен в [14] и [22]. Обратим внимание на несколько его основных положений.

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

- в основных кодексах (Гражданском, Уголовном, Налоговом и пр.);
- в системообразующих законах из области корпоративного права и различных сфер деятельности (например, в Федеральных законах «Об акционерных обществах», «О несостоятельности (банкротстве)», «О банках и банковской деятельности», «О государственной гражданской службе РФ», «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ»);
- в ЗоОД (ст. 11, 14 Закона об оценке; п. 7, 18, 19 ФСО №1, и п. 4, 8, 12 ФСО №3);
- система «Консультант Плюс» выдает *десятки тысяч* результатов поиска различных форм слова «существенность», в том числе: в разделах «Законодательство», «Законопроекты», «Международные правовые акты», «Технические нормы и правила. Строительство». Наличие результатов поиска в разделе «Законопроекты» говорит о том, что практика использования понятия «существенность» сохранится в будущем. Обратим внимание, что в законодательстве также массово используются другие понятия со схожим смыслом, например, «значительно».

Наиболее часто понятие «существенность» используется для характеристики *нарушения и изменения* – именно тех показателей, для описания которых его используют

при экспертизе отчетов об оценке. В частности, в данном контексте анализируемое понятие использовано в законе о государственной судебно-экспертной деятельности [3], 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. 2 описаны несколько критериев, которые, скорее как исключение, встречаются в законодательстве.

Таблица 2 – 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).
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. 2). Оценочная деятельность относится к социально-экономическим системам, для характеристики состояния которых вынужденно используются показатели качественной и вероятностной природы, – указание закрытого перечня не представляется возможным [29].

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

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

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

В-третьих, рассмотрим вопросы, связанные с уровнем существенности. Не вызывает никакого сомнения, что законодательство должно быть максимально четким и определенным. Более того, при отрицательных результатах антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов в качестве обоснования часто указывается «расплывчатость и неопределенность формулировок». С другой стороны, возникают неразрешимые сложности с установлением конкретного уровня существенности для различных ситуаций. Приведем несколько примеров из анализируемой предметной области, когда одно и то же нарушение, исправление которого приведет к изменению итоговой величины стоимости на 5%, может являться существенным или не быть таковым.

- Предполагаемым использованием результатов оценки является принятие решения о совершении сделки купли-продажи крупного имущественного комплекса, включающего сотни тысяч квадратных метров зданий и сооружений. Указанное нарушение, скорее всего, не будет являться существенным, поскольку его влияние ниже погрешности расчетов.
- Оценка проводится в рамках ст. 40 НК РФ – устанавливается, на сколько величина налогооблагаемой базы используемой предприятием для уплаты налога отличается от рыночного уровня цен (рыночной стоимости объекта оценки). В отчете об оценке установлено, что рыночная стоимость выше на 16% – основание для принятия налоговых санкций отсутствует. Если устранение замечания приведет к росту стоимости на 5%, то будет превышено пороговое значение в 20% ($16\% + 5\% = 21\%$), что будет являться

основанием для применения налоговых санкций. Произойдет изменение управленческого решения, для которого была заказана оценка (наложение/не наложение налоговых санкций). Обратим внимание, что положения ст. 40 НК в настоящее время применяются исключительно к сделкам, доходы и (или) расходы по которым признаны до 29.07.2011 г. (п. 6 ст. 4 Федерального закона от 18.07.2011 г. №227-ФЗ).

- Предполагаемым использованием результатов оценки является принятие решения о выдаче ипотечного кредита на покупку стандартной двухкомнатной квартиры в г. Москве в стабильной экономической ситуации (типичный объект на развитом рынке). Указанное нарушение, скорее всего, будет являться существенным, поскольку превышает погрешность расчетов.

Дополнительная проблема исходит от непостоянства рыночной конъюнктуры, которая непостоянна и может значительно изменяться в течение относительно короткого промежутка времени. Например, на пике экономического кризиса 2008-2009 годов погрешность оценки типовых квартир в крупных городах относительно докризисного уровня возросла с 2-5% до 20-30%. Кроме того, из описанных выше примеров 1 и 3 видно, что уровень существенности является функцией, зависящей от погрешности расчетов, которая, зависит от неопределенности на рынке [26].

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

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

Становится понятным, что уровень существенности для каждой конкретной ситуации (сделки) могут определить только те субъекты, которые достаточно осведомлены о ее предмете и специфике, т.е. участники предполагаемой сделки. Под участниками сделки в данном случае следует понимать не только стороны сделки, но также других субъектов, чьи интересы данной сделкой затрагиваются, и консультантов. На практике учесть мнение всех участников для определения консолидированного уровня существенности не представляется возможным, поскольку, во-первых, не все участники

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

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

В первом приближении можно сформировать следующий уровень существенности для разных типов объектов оценки на стабильном рынке – табл. 3.

Таблица 3 – Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	30	20	15
средняя (региональные центры)	25	15	10
высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	20	10	5

Отметим, что принятие решения о выдаче отрицательного заключения должно учитывать взаимное влияние нарушений. Например, при оценке типичной квартиры эконом-класса:

- допущена одна ошибка, устранение которой приведет к повышению стоимости на 1% – данная ошибка не является основанием для выдачи отрицательного заключения, поскольку искажение стоимости незначительно;
- 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.

Таким образом, использование принципа существенности при экспертизе отчетов об оценке является не только допустимым, но и абсолютно обязательным. Без данного принципа происходит вырождение экспертизы (проверки) отчетов об оценке до формального уровня, не предусматривающего аргументированного суждения относительно достоверности определенной в отчете об оценке стоимости объекта оценки. Для предотвращения возможных злоупотреблений в экспертном заключении целесообразно указывать принятый для данной конкретной экспертизы уровень существенности. Соответствующее требование должно быть закреплено в ЗоОД.

2.3. Инструменты искажения стоимости

2.3.1. Нарушения в отчетах об оценке

Как было отмечено ранее, методы и алгоритмы экспертизы отчетов об оценке могут рассматриваться в качестве развития принципов экспертизы с различным уровнем детализации и учета специфики конкретной оценочной (экспертной) ситуации. Основной целью методов и алгоритмов является выявление искажения стоимости, которое является результатом применения инструментов искажения стоимости.

Перед анализом инструментов искажения стоимости следует дать краткую характеристику нарушений ЗоОД, встречающихся в отчетах об оценке. В зависимости от характера влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки нарушения следует разделить на две группы:

- формальные нарушения – нарушения требований ЗоОД, исправление которых *не оказывает никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки*, однако соответствующие требования прямо указаны в ЗоОД (например, в отчете об оценке не указан ОГРН заказчика оценки, что является обязательным в соответствии с требованиями п.п. «в» п. 8 ФСО №3);
- существенные нарушения – нарушения требований ЗоОД, исправление которых приводит (может привести) к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Крайне важным является использованный в предыдущем предложении оборот «может привести», поскольку из отчета об оценке не всегда однозначно понятно, как повлияет на величину стоимости исправление конкретного нарушения.

В зависимости от сущности нарушения в экспертной практике выделяют восемь типов нарушений в отчетах об оценке – 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 или действий	Не указан документ, на основании которого в расчетах принята площадь земельного участка. Не приведено расчетное обоснование величины внешнего износа. Отсутствует обоснование того, что в расчетах не учитываются обременения объекта оценки.
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 об оценке указаны три различные структуры площадей многофункционального комплекса: на долю вспомогательных складских помещений приходится 20%, 35% и 50% площадей. Обременение в виде долгосрочного договора по заниженным ставкам аренды учтено только в доходном подходе к оценке. Результат оценки, полученный на основе корректной, с математической точки зрения, корреляционно-регрессионной модели расчета, противоречит данным рынка (например, в связи с нерепрезентативностью выборки объектов-аналогов).
6	Неверный выбор методов расчета	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. 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).

2.3.2. Понятие инструмента искажения стоимости

Под искажением стоимости (табл. 5) понимается отклонение величины стоимости, определенной в отчете об оценке, от ее наиболее вероятного значения (для рыночной стоимости – от рыночного диапазона цен).

Таблица 5 – 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. приложение):

- отклонение каждого отдельно взятого ценообразующего параметра от его достоверной величины незначительно, однако искажение итоговой величины стоимости является существенным;
- направление искажения каждого из ценообразующих параметров таково, что оно приводит к искажению итоговой величины стоимости в одну и ту же сторону.

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

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

К искажению стоимости могут привести разнообразные действия или бездействия Оценщика. Приведем примеры:

- действие Оценщика – целенаправленный отбор информации, удовлетворяющей установленным критериям (например, максимально низкие цены, ставки аренды);
- бездействие Оценщика – не проведение проверки используемой в расчетах информации на предмет соответствия принципам достаточности и достоверности.

В целях упрощения и унификации профессионального дискурса на тему экспертизы отчетов об оценке видится целесообразным уточнение понятийно-категорийного аппарата соответствующей предметной области за счет введения понятия «инструмент искажения стоимости». **Под инструментом искажения стоимости понимается средство, приведшее к искажению стоимости (конкретное действие или бездействие Оценщика).**

2.3.3. Характеристика основных инструментов искажения стоимости

Инструменты искажения стоимости в отчетах об оценке могут быть сгруппированы следующим образом (табл. 6):

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

Таблица 6 – Основные инструменты искажения стоимости

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
Описание объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Необоснованный акцент на факторах повышающих/понижающих стоимость (например, при обосновании величины физического износа приведены фотографии только сильно изношенных элементов). 2. Недостаточное описание (например, отсутствует характеристика места расположения, технического состояния). 3. Искаженное описание (например, указание некорректной структуры площадей в составе многофункционального комплекса). 4. Использование заведомо недостоверных или искаженных данных Заказчика без проверки на соответствие рыночным данным (например, в части уровня загрузки, величина затрат на оплату коммунальных услуг).
Допущения	<ol style="list-style-type: none"> 5. Установление допущений, противоречащих ЗоОД или рыночным данным

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
и ограничения	(здравому смыслу). <i>Дополнительно см. комментарий после таблицы.</i>
Анализ рынка	6. Излишне оптимистический/пессимистический подход к выбору источников информации. 7. Целенаправленный отбор информации, удовлетворяющей установленным критериям (например, максимально низкие цены, ставки аренды, коэффициенты капитализации, операционные расходы, затраты на строительство/ремонт, недозагрузка).
НЭИ	8. Излишне оптимистическое/пессимистическое позиционирование объекта оценки на рынке.
Сравнительный подход к оценке	9. Выбор объектов-аналогов: <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. 10. Описание объектов-аналогов: <ul style="list-style-type: none"> • нарушение принципа достаточности (приведена не вся информация, существенная с позиции формирования их цены); • нарушение принципа достоверности (описание искажено). 11. Внесение корректировок и проведение расчетов в целом, например (дополнительно к описанным ранее): <ul style="list-style-type: none"> • использование излишне оптимистических/пессимистических экспертных оценок; • ошибки математического характера. 12. Несоответствие величины корректировки и базы, к которой она начисляется (например, относительная корректировка на различие в техническом состоянии улучшений применяется к стоимости единого объекта недвижимости).
Затратный подход к оценке	<i>Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к оценке:</i> 13. Начисление износов и устареваний при отсутствии их признаков (например, начисление экономического износа без обоснования его природы). 14. Использование статистических данных по затратам на замещение/воспроизводство, которые не сопоставимы с рыночной конъюнктурой, в том числе, по причине научно-технического прогресса. 15. Излишне оптимистический/пессимистический прогноз величины прибыли предпринимателя. 16. Некорректный учет стоимости прав на земельный участок (см. инструменты сравнительного и доходного подходов).
Доходный подход к оценке	<i>Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к оценке:</i> 17. Несоответствие базы ставки арендной платы за объекты-аналоги и базы, для которой данная величина была применена к объекту оценки (например, ставка арендной платы за общую площадь применена к полезной площади объекта оценки или наоборот; ставка рассчитана без учета затрат на оплату коммунальных услуг, при этом денежный поток дополнительно очищается от этих же затрат). 18. Излишне оптимистические/пессимистические прогнозы доходных и расходных составляющих денежного потока. 19. Несопоставимость вида денежного потока, а также вида объекта оценки и ставки дисконтирования/коэффициента капитализации. 20. Излишне оптимистический/пессимистический подход при определении рисков в составе ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
Согласование	21. Несопоставимость результатов, например:

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

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

Обратим внимание, что допущения не могут относиться к свойствам (условиям) рынка. В противном гипертрофированном случае возможна ситуация, когда в задании на оценку появится следующее допущение: «Оценить рыночную стоимость объекта оценки при условии, что он стоит 100 рублей».

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

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

В табл. 6 описаны основные инструменты искажения стоимости, которые могут встречаться в подавляющем числе отчетов об оценке. В отчетах об оценке специфических объектов оценки могут встречаться дополнительные инструменты искажения стоимости. Например, в отчетах об оценке пакетов акций и долей участия – нереальность прогнозов в натуральном выражении (доходный подход к оценке), неучет структуры уставного капитала (при внесении итоговых корректировок) и пр.

2.4. Методы проведения экспертизы

Для выявления нарушений в отчете об оценке, в общем виде, осуществляется сопоставление его содержания и оформления с требованиями ЗоОД. По существу проводимых действий выполняется проверка:

- 1) соблюдения формальных требований ЗоОД;
- 2) соблюдения требований договора об оценке;
- 3) соответствия представленной в отчете об оценке информации требованиям достоверности;
- 4) соответствия представленной в отчете об оценке информации требованиям достаточности (соблюдение принципа существенности);
- 5) соответствия выбранной методики оценки конкретной оценочной ситуации (специфике объекта оценки и рыночной конъюнктуре).

Пункты 1-3 не требуют какого-либо специального методического обеспечения в виду их очевидности (используется стандартный аппарат логики: например, методы дедуктивного, индуктивного и системного мышления). Аргументируем данную точку зрения.

Для проверки отчета об оценке на соответствие формальным требованиям ЗоОД устанавливается его соответствие соответствующим требованиям ЗоОД (видим требование «указать ОГРН заказчика оценки» → смотрим, указан ли он в отчете об оценке). При этом может использоваться проверочная таблица, вариант которой приведен в [22].

Для проверки отчета об оценке на соответствие требованиям договора об оценке устанавливается его соответствие требованиям договора об оценке, не противоречащим положениям ЗоОД (видим конкретное требование договора на оценку, например, в части формирования объекта оценки или наличия/отсутствия НДС в итоговой величине определяемой стоимости → смотрим, выполнено ли данное требование в отчете об оценке). Отметим, что необходимость проверять Отчет об оценке на предмет соответствия требованиям договора установлено п. 11 ФСО №1. При этом в реальной практике в составе материалов, направляемых на экспертизу, договор на оценку, как правило, отсутствует – это находит отражение в формулировании соответствующего допущения.

Пунктом 19 ФСО №1 установлено: «Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения». Для проверки достоверности информации, приведенной в отчете об оценке, выполняется ее сопоставление с:

- данными первичных документов, устанавливающих количественные и качественные параметры объекта оценки;

- данными альтернативных источников информации по объекту оценки (например, данными Росреестра и другими источниками информации – актуально для сложных объектов оценки, например, земельных участков, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях, а также памятников архитектуры);
- рыночными данными;
- данными нормативных и правовых актов, имеющих отношение к объекту оценки и актуальных на дату оценки.

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

Отметим, что определенные научные и практические наработки в отношении данных пунктов могут быть получены на более низком уровне логической абстракции – на уровне алгоритмов экспертизы (см. следующий раздел).

Таким образом, специфическое методическое обеспечение требуется для пунктов 4 и 5: соответствие представленной в отчете об оценке информации требованиям достаточности (принципу существенности) и соответствие выбранной методики оценки конкретной оценочной ситуации.

Обратим внимание, что неквалифицированно проведенная экспертиза отчета об оценке способна нанести вред заказчику экспертизы, Оценщику и третьим лицам. Речь идет не только о реальном ущербе и упущенной выгоде, но также и о репутационной составляющей. В этой ситуации на первый план выходит задача контроля деятельности Эксперта. Последний, четвертый метод экспертизы, предлагаемый в диссертации, в том числе, может рассматриваться в качестве одного из способов контроля (самоконтроля) деятельности Эксперта.

2.4.1. Метод проверки достаточности информации

Пунктом 19 ФСО №1 установлено: «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки». Обратим внимание, что данный пункт ФСО относится к *процессу оценки*, в ФСО №3,

закрепляющим требования к *отчету об оценке*, подобного требования нет. Вместе с тем, в п. 11 того же ФСО №1 отмечено, что «при проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований ЗоОД и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации ...». Наблюдается законодательная неопределенность: Эксперт обязан проверить соблюдение требования, при этом Оценщик в отчете об оценке его соблюдать данное требование не должен. В практической деятельности по экспертизе отчетов об оценке данную неопределенность можно обойти следующим образом.

По определению, в отчете об оценке не могут быть указаны значения всех ЦОП объекта оценки, а также всех параметров характеризующих рыночную конъюнктуру. Например, теоретически, материал отделки входной двери квартиры оказывает влияние на величину ее рыночной стоимости. Однако в абсолютно подавляющем числе случаев данным ценообразующим фактором можно пренебречь, поскольку его влияние находится ниже уровня погрешности расчетов, кроме того, нивелируется округлением как промежуточных величин, так и итогового результата. Перед вынесением замечания о несоответствии представленной в отчете об оценке информации требованию достаточности Эксперт должен ответить на вопросы:

- Насколько отсутствующая информация *существенна* с позиции влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.
- Насколько существенно появление недостающей информации отразится (способно отразиться) на итоговой величине стоимости?

Наблюдается следующая логическая цепочка:

нарушено требование достаточности в процессе оценки? → какой именно существенной информации не хватает в отчете об оценке? → в отчете об оценке не хватает такой-то существенной информации → нарушен принцип существенности.

Таким образом, в случае нарушения требования достаточности информации в процессе оценки в отчете об оценке будет нарушен принцип существенности.

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

При этом возможно два принципиально различных результата проверки:

- существенная информация в отчете об оценке не указана (что является нарушением требований ЗоОД);
- существенная информация в отчете об оценке указана (требование ЗоОД выполнено). Данный результат может включать ряд изоморфизмов:
 - значение ценообразующего параметра (далее – ЦОП) объекта оценки существенно отличается от среднерыночного значения или диапазона значений – при проверке расчетов необходимо обратить внимание на корректность учета данного факта;
 - у объекта оценки есть специфический существенный ЦОП, который обычно не фиксируется на рынке – при проверке расчетов необходимо обратить внимание на корректность учета данного фактора.

Поясним сущность метода на примере проверки описания объекта оценки на предмет соблюдения требования достаточности (принципа существенности, рис. 4): выполняется сопоставление набора и характеристики описанных ценообразующих параметров с набором и характеристиками ценообразующих параметров, которые обычно существенно влияют на стоимость аналогичных объектов на рынке.

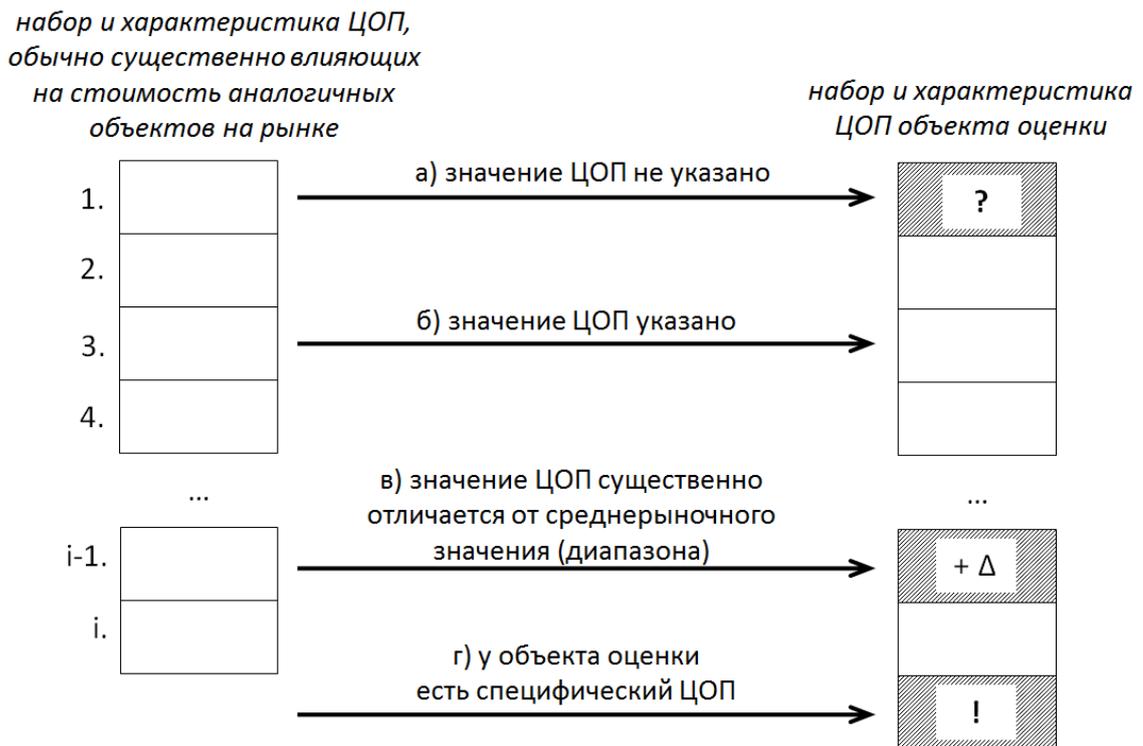


Рис. 4. Проверка достаточности информации по ценообразующим параметрам (ЦОП) объекта оценки

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

- а) значение ЦОП объекта оценки не указано – требование достаточности в отношении данного ЦОП не выполнено (нарушено требования п. 19 ФСО №1);
- б) значение ЦОП объекта оценки указано – требование достаточности в отношении данного ЦОП выполнено;
- в) значение ЦОП объекта оценки существенно отличается от среднерыночного значения или диапазона значений (например, трехкомнатная квартира общей площадью 250 кв.м) – при проверке расчетов необходимо обратить внимание на корректность учета данного факта;
- г) у объекта оценки есть специфический существенный ЦОП, который обычно не фиксируется на рынке (например, квартира с обременением долгосрочным договором аренды с нерыночной величиной арендной платы) – при проверке расчетов необходимо обратить внимание на корректность учета данного фактора.

2.4.2. Методы горизонтального и вертикального анализа

Распространенным нарушением, которое приводит к существенному искажению итоговой стоимости объекта оценки, является некорректный учет ценообразующих факторов. Данное нарушение может принимать следующие формы:

- полное отсутствие учета влияния ценообразующего параметра;
- учет влияния ценообразующего параметра не во всех использованных подходах к оценке – например, обременение в виде долгосрочного договора по заниженным ставкам аренды учтено только в доходном подходе к оценке. Это приводит к несопоставимости результатов оценки, полученных по результатам применения различных подходов к оценке;
- противоречие в характере и степени влияния ценообразующего параметра в различных подходах к оценке – например, величина физического износа в размере 65% (что по большинству шкал соответствует качественной оценке состояния «неудовлетворительное») учтена в затратном подходе, при этом при внесении корректировки на различие в техническом состоянии в сравнительном подходе качественная характеристика технического состояния объекта оценки учтена как «хорошее»;
- некорректный учет влияния ценообразующего параметра (например, ошибочный знак корректировки).

Для выявления подобных нарушений проводится вертикальный и горизонтальный анализ ценообразующих параметров на предмет корректности их учета.

Сущность методов:

- *вертикальный анализ* – проверка учета в отчете об оценке всех существенных ценообразующих параметров объекта оценки. Результатом данной проверки должен стать ответ на вопрос, все ли существенные ценообразующие параметры объекта оценки учтены в отчете об оценке?
- *горизонтальный анализ* – проверка сопоставимости учета конкретного ценообразующего в результатах анализа НЭИ, всех примененных в отчете подходах к оценке или в расчетах после согласования результатов. Результатом данной проверки должен стать ответ на вопрос, соотносится ли учет конкретного ценообразующего фактора в конкретном подходе к оценке с тем, как он был учтен в других подходах и корректировках после согласования результатов?

Не смотря на различие в сущности, для наглядности данные методы целесообразно рассматривать вместе. Вариант матричной формы реализации вертикального и горизонтального анализа показан на рис. 5.

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

Рис. 5. Пример матрицы вертикального и горизонтального анализа

Поясним наличие некоторых столбцов:

- «анализ НЭИ» – ценообразующие параметры могут быть учтены выбором модели расчета, которая определяется наиболее эффективным использованием (НЭИ) объекта оценки. Например, по результатам анализа НЭИ аварийное состояние улучшений земельного участка в составе объекта оценки может быть учтено в расчетной модели через моделирование сноса

указанных улучшений (стоимость прав на земельный участок минус затраты на снос);

- «расчеты после согласования результатов» – ценообразующие параметры могут быть учтены в виде итоговой корректировки уже после согласования результатов оценки, полученных по различным подходам к оценке. Например, объектом оценки является здание, обремененное долгосрочным договором оценки. Может быть реализована следующая схема расчета: по уместным в конкретном случае подходам к оценке определяется стоимость объекта оценки без учета обременения → результаты расчета по различным подходам согласовываются → согласованная стоимость объекта оценки без учета обременения корректируется на стоимость обременения.

Принципиальным отличием сводных таблиц с требованиями ЗоОД к отчету об оценке, различные варианты которых широко распространены в оценочном и экспертном сообществе (например, см. [8] и [22]), от матрицы горизонтального и вертикального анализа заключается в следующем. Первые отвечают на вопрос «ЧТО Эксперт должен проверить?», вторая – «КАК выявить нарушения?».

Таблица 7 – Пример горизонтальной и вертикальной проверки отчета об оценке на предмет учета специфических ценообразующих параметров (пунктиром выделены зоны, в которых локализовано нарушение)

№ п/п	Ценообразующий параметр	Учет (способ учета)				
		анализ НЭИ	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход	расчеты после согласования результатов
1	Большая величина (~50%) износа здания, в котором расположен один из элементов объекта оценки (помещение)	НЭИ – текущее использование	учтен (метод срока жизни)	учтен (подбор аналогов с сопоставимой величиной износа, корректировка на различие технического состояния)	учтен (например, подбор аналогов с сопоставимой величиной износа, корректировка на различие технического состояния)	дополнительный учет не требуется
2	Большая величина (>80%) износа здания	НЭИ – снос здания	не применялся	учтено в схеме расчета (права на земельный участок минус затраты на снос)	не применялся	дополнительный учет не требуется
3	Наличие обременения в виде долгосрочного договора аренды	НЭИ – текущее использование	не учтен	не учтен	не учтен	учтен в виде итоговой корректировки (приведенная к дате оценки разница в рыночной и договорной арендной плате)
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

№ п/п	Ценообразующий параметр	Учет (способ учета)				
		анализ НЭИ	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход	расчеты после согласования результатов
5	Особенности входной группы (в оцениваемых торговых помещениях нет отдельного входа, а общая проходная имеет строгий режим)	фактор в отчете не учтен				

Матрицу вертикальной и горизонтальной проверки рекомендуется составлять для всех существенных ценообразующих параметров, набор которых определяется спецификой объекта оценки (его описанием/идентификацией), а также результатами анализа его НЭИ. Пример матрицы для специфических ценообразующих параметров приведен в табл. 7:

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

2.4.3. Метод проверки достаточности выявленных нарушений

Метод позволяет ответить на вопрос: «Является ли перечень выявленных нарушения достаточным – есть ли в отчете об оценке существенные нарушения ЗоОД, не отраженные в экспертном заключении?».

Сущность метода: суммарная существенность выявленных нарушений должна *соответствовать* уровню искажения итоговой величины стоимости объекта оценки.

Под суммарной существенностью нарушений понимается величина, на которую изменится итоговая стоимость объекта оценки после устранения соответствующих нарушений. Очевидно, что для применения данного метода Эксперт обязан хорошо ориентироваться в рыночном уровне цен на объекты, аналогичные объекту оценки.

Обратим внимание на слово «соответствовать», использованное при описании метода. Без проведения полноценных расчетов и анализа отсутствующей в отчете об оценке существенной информации Эксперт не всегда может сделать вывод о *точном* влиянии выявленных нарушений на итоговую величину стоимости (особенно при взаимном влиянии нарушений, различном направлении искажения, мультипликативном эффекте и пр.) – возможна только *приблизительная* оценка.

Пример 1. Рыночный уровень цен на объект оценки находится у отметки 200 ед. В отчете об оценке итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определена в размере 100 ед. Эксперт подготовил проект экспертного заключения, в котором в качестве единственного существенного нарушения указано, что Оценщик ошибочно не учел стоимость прав на земельный участок. Стоимость данных прав в первом приближении может быть оценена на уровне 30 ед. Соотнесение указанных показателей ($100 + 30 \neq 200$) может говорить о том, что:

- в проекте экспертного заключения указаны не все существенные нарушения – отчет об оценке следует перепроверить еще раз;
- Эксперт неверно понимает рыночный уровень цен на объект оценки.

Обратим внимание, что данное правило имеет отношение и к подходам к оценке по отдельности. Суммарная существенность нарушений в рамках каждого конкретного подхода к оценке должна соответствовать уровню искажения стоимости объекта оценки, зафиксированному в том же подходе к оценке.

Пример 2. Рыночный уровень цен на объект оценки лежит у отметки 200 ед. В отчете об оценке итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определена в размере 100 ед., данная величина получена по результатам согласования результатов расчета по подходам к оценке (рис. 6).

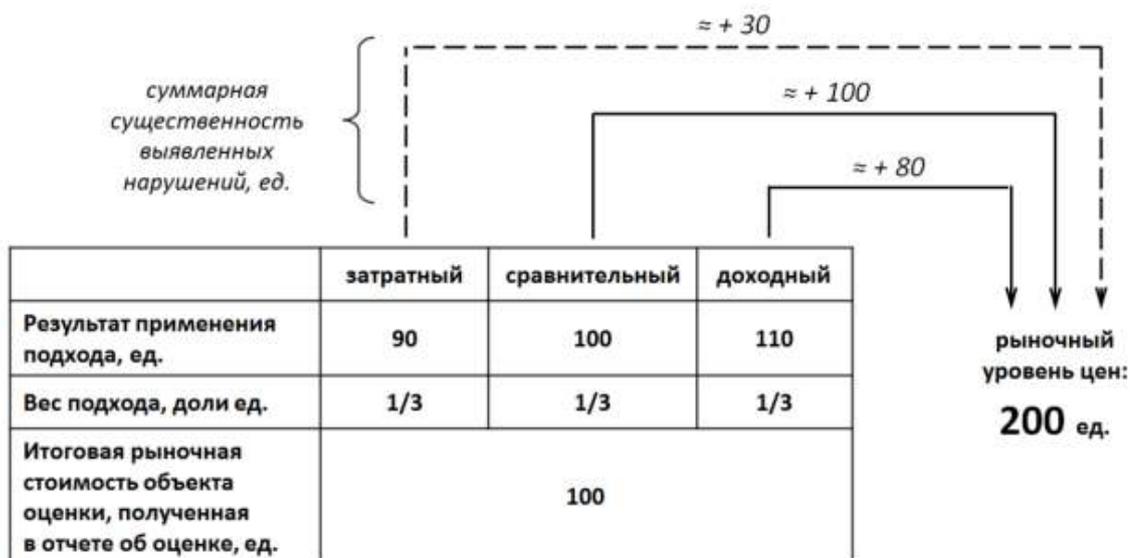


Рис. 6. Анализ соотношения существенности выявленных нарушений и уровня искажения стоимости, допущенного в конкретном подходе к оценке

По рисунку видно, суммарная существенность выявленных нарушений в сравнительном и доходном подходах сопоставима с уровнем искажения стоимости: $100 + 100 \approx 200$; $110 + 80 \approx 200$. Вместе с тем, исправление Оценщиком нарушений, выявленных в затратном подходе к оценке, не приведет к достаточному приближению результатов по подходу к рыночному уровню цен: $90 + 30 \neq 200$. Данное неравенство может свидетельствовать о том, что в затратном подходе к оценке могли остаться не выявленные Экспертом существенные нарушения. В свою очередь, это означает, что в рамках рассматриваемого примера, с учетом веса результата затратного подхода к оценке, итоговая величина стоимости в исправленной версии отчета об оценке будет занижена на $\sim 13\% = 80 \text{ ед.} / 200 \text{ ед.} \times (1/3)$.

2.5. Обобщенные алгоритмы экспертизы

Практическим воплощением описанных выше методов экспертизы отчетов об оценке являются конкретные алгоритмы экспертизы отчетов об оценке.

Количество возможных алгоритмов экспертизы значительно превышает количество принципов и методов, поскольку они разнятся в разных случаях экспертизы отчетов об оценке (определяются характеристиками оценочной ситуации, качеством отчета об оценке, квалификацией Эксперта и рядом других параметров).

В магистерской диссертации приведено описание двух часто встречающихся алгоритмов, формирование остальных алгоритмов – важное направление дальнейшего развития методологии экспертизы отчетов об оценке.

2.5.1. Алгоритм проверки эконометрических моделей

Эконометрическая модель – статистическая модель, которая является средством прогнозирования значений определенных зависимых переменных [27]. В оценочной практике наиболее распространены следующие виды эконометрических моделей: корреляционно-регрессионные, временные ряды (например, тренды, сезонность), скользящее среднее.

Обобщенный алгоритм действий Эксперта при проверке эконометрических моделей описан в табл. 8.

Таблица 8 – Обобщенный алгоритм проверки эконометрических моделей

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Проверка входных данных	<p>Эконометрическая модель не может компенсировать недостатки входных данных. Действует правило «мусор на входе → мусор на выходе». Отметим, что обратная зависимость отсутствует, поскольку наличие на входе модели достаточных и достоверных данных, не всегда приводит к получению достоверного результата в связи с тем, что искажения могут быть привнесены самой эконометрической моделью. Входные данные подлежат проверке на соответствие требованиям достаточности и достоверности.</p> <p>Эконометрические модели относятся к области математической статистики и описываются терминами из соответствующей области знаний. При некотором упрощении, ближайшим аналогом термина «достаточность» из ЗоОД является «репрезентативность» из математической статистики.</p> <p>Под репрезентативностью понимается соответствие характеристик выборки используемых в расчете данных характеристикам генеральной совокупности данных в целом (всех потенциально доступных на рынке данных). Репрезентативность определяет, насколько возможно обобщать результаты исследования с привлечением определённой выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была собрана. Отметим, что в данном случае под генеральной совокупностью понимаются данные, относящиеся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки (или к тому сегменту рынка, поведение которого максимально близко к поведению сегмента рынка объекта оценки).</p>
2	Проверка результатов расчета на соответствие рыночным данным	От результатов проверки на данном этапе зависит глубина и объем работ на последующих этапах.
3	Проверка эконометрической модели на соответствие требованиям и статистическим критериям	<p>Наиболее распространенные требования и критерии:</p> <ul style="list-style-type: none"> • минимально допустимое число наблюдений (объектов-аналогов) в модели; • теснота связи (корреляция) и мультиколлинеарность факторов модели; • регрессионная статистика (в том числе, анализ «множественного R», «R-квадрат» и «нормированного R-квадрат»); • дисперсионный анализ (в частности, проверка критерия Фишера).
4	Формирование мнения о погрешности модели	<p>Мнение формируется на основе типа модели (интерполяция или экстраполяция), а также результатов анализа, указанного в п. 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Интерполяция (интерполирование) — способ нахождения

№ п/п	Действие	Комментарий
		<p>промежуточных значений величины по имеющемуся набору известных значений.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Экстраполяция (экстраполирование) — способ нахождения значений величины вне имеющегося набора известных значений. <p>Как правило, экстраполяция обеспечивает меньшую точность, чем интерполяция (рис. 7). При этом величина погрешности возрастает с удалением прогнозируемой величины от набора известных данных.</p>
5	Проверка выявленной зависимости на соответствие зависимостям, типичным для аналогичных ситуаций (проверка на «здравый смысл»)	<p>На рынке существуют общие закономерности, которые действуют в подавляющем числе ситуаций. Например, как правило, с увеличением площади объекта недвижимости его удельная стоимость снижается. Если сформированная в эконометрической модели зависимость противоречит общерыночной логике, это является основанием дополнительной проверки модели, в том числе, возврат к п. 1.</p> <p>На данном этапе выполняется проверка чувствительности модели – анализируется направление и модуль абсолютного изменения стоимости в зависимости от изменения одного из параметров расчета.</p> <p>Например, у модели может наблюдаться следующее противоречие: незначительное изменение одного из ценообразующих параметров объекта оценки (площадь и пр.) приводит к существенному изменению стоимости, нехарактерному для соответствующего сегмента рынка.</p>
6	Формирование позиции относительно обоснованности и целесообразности применения проанализированной эконометрической модели	<p>При выявлении нарушений требований ЗоОД при использовании в отчете об оценке эконометрической модели, возможны два альтернативных подхода к формированию замечаний:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) формулирование замечаний к выявленным нарушениям, при этом обоснованность и целесообразность применения самой эконометрической модели под сомнение не ставится; 2) формирование замечания относительно обоснованности и целесообразности применения эконометрической модели (например, на рынке отсутствуют аналоги в количестве, необходимом для построения модели).

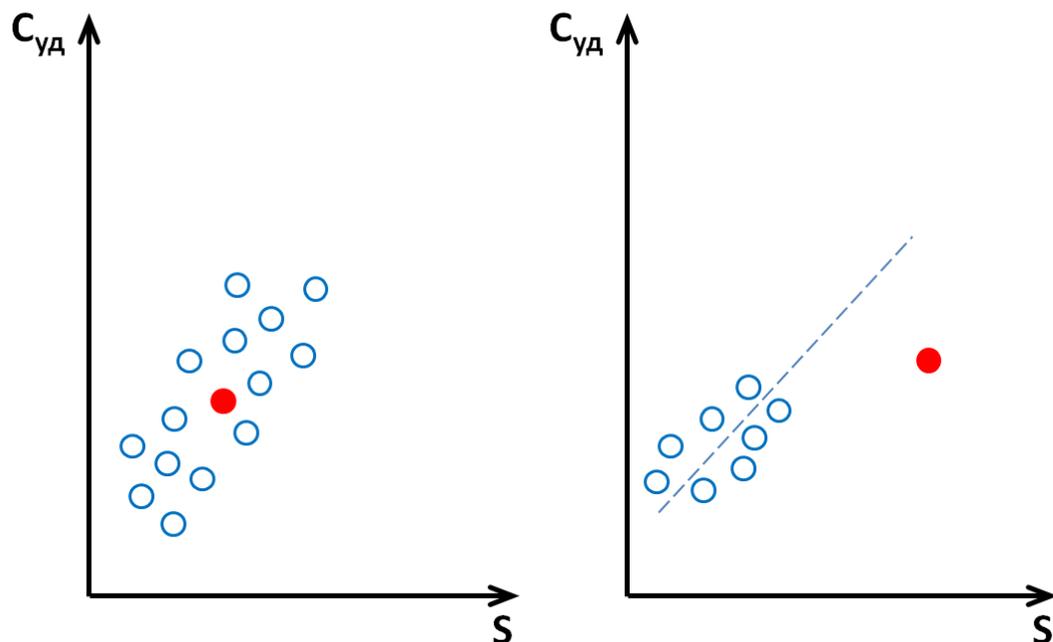


Рис. 7. Интерполяция (слева) и экстраполяция (справа).
Прогнозируемая величина закрашена.

2.5.2. Алгоритм экспресс-проверки отчетов об оценке

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

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

При экспресс-проверке отчетов об оценке основным ограничивающим критерием является доступное для проверки время, что находит свое отражение в модификации алгоритма проверки – табл. 9.

Таблица 9 – 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 итоговой 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; • приведены в отчете об оценке. Отметим, что результаты анализа, а также возможность проведения самого анализа напрямую зависят от развитости рынка, к которому относится объект оценки. В основе анализа удельных показателей итоговой стоимости лежит методология сравнительного подхода – возможны существенные затруднения применительно к объектам, оценка которых по сравнительному подходу к оценке не возможна.
3	Проверка согласования результатов	Наибольшее внимание следует обратить на расчеты в рамках того подхода к оценке, который: <ul style="list-style-type: none"> • оказывает наибольшее влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки; • результаты расчетов по которому значительно отличаются от результатов других подходов к оценке; • результаты расчетов по которому наиболее сильно отличаются от рыночного диапазона цен.

№ п/п	Действие	Комментарий
4	Проверка ключевых параметров расчета	<p>В соответствии с данными табл. 8, прежде всего:</p> <ul style="list-style-type: none"> • затратный подход (удельная стоимость права на землю; удельные затраты на замещение/воспроизводство; величина прибыли предпринимателя и накопленного износа); • сравнительный подход (выходной и входной диапазоны цен объектов-аналогов; существенные корректировки); • доходный подход (выходной и входной диапазоны арендных ставок за объекты-аналоги; соответствие базы ставки арендной платы за объекты-аналоги и базы, для которой данная величина была применена к объекту оценки; удельная величина операционных расходов; величина ставки дисконтирования и коэффициента капитализации); • обременения (при наличии). <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.

ГЛАВА 3. ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. Экспертное заключение как результат экспертизы

Экспертное заключение составляется по результатам экспертизы отчета об оценке (п. 17 ФСО №5) и фактически является результатом профессиональной деятельности Эксперта. Для комплексного повышения качества экспертизы отчетов об оценке совокупность теоретических принципов и методов, должна быть дополнена практической составляющей. Данная составляющая помимо алгоритмов экспертизы (раздел 2.5), а также разнообразных проверочных таблиц [22] должна включать требования к формулированию замечаний, предназначенных для помощи в соблюдении принципов экспертизы при составлении экспертного заключения.

Как было отмечено в разделе 1.3.3, в ЗоОД федерального уровня не установлены требования к структуре экспертного заключения. В п. 16–20 ФСО №5 приведен лишь перечень информации, которую оно должно содержать. В подобной ситуации уместно воспользоваться положениями законодательства из смежной области права – законом о государственной судебно-экспертной деятельности [3], в котором закреплена структура заключения, показанная в табл. 10. Дополнительным аргументом в пользу возможности отнесения положений закона о государственной судебно-экспертной деятельности на экспертное заключение (или аналогичный по смыслу документ) является тот факт, что конечным пользователем экспертных заключений часто становится судья, которому привычно работать с документами, выполненными в знакомой структуре.

Обратим внимание, что аналогичная структура содержится и в проекте Стандарта «Экспертиза отчетов об оценке» [9].

Таблица 10 – Рекомендуемая структура экспертного заключения

Раздел	Характеристика содержания
Вводная часть	Идентификация объекта экспертизы (отчета об оценке), в том числе: <ul style="list-style-type: none">• отчета об оценке (номер, дата составления, наименование);• Оценщиков, подписавших отчет об оценке; Идентификация экспертизы, в том числе: <ul style="list-style-type: none">• экспертного заключения (номер, дата составления);• основания для проведения экспертизы (например, договор, решение суда, обращение уполномоченного органа);• вида экспертизы;• предмета экспертизы (на соответствие требованиям каких нормативных и правовых актов проводилась экспертиза);• нормативных и правовых актов, в соответствии с которыми проводилась экспертиза;• экспертов, выполнявших экспертизу.
Исследовательская часть	Идентификация выполненного объема экспертных работ. Описание и обоснование выявленных нарушений, характеристика их существенности.

Раздел	Характеристика содержания
Резюмирующая 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.

Замечание – фрагмент экспертного заключения (или другого документа, являющегося результатом проверки отчета об оценке), в котором описано выявленное в отчете об оценке нарушение.

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

При формулировке замечаний следует понимать, что потенциальными пользователями экспертного заключения могут стать:

- Оценщики – как выполнившие экспертируемый отчет об оценке, так и их коллеги, например, привлеченные в качестве внешних консультантов;
- Эксперты – например, привлеченные другой стороной, для оспаривания экспертного заключения в рамках судебного процесса;
- прочие субъекты – большинство из которых могут не иметь специальных познаний в области оценки и экспертизы отчетов об оценке (например, заказчик оценки, судья, представители следственных органов).

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

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

В разделе 1.3.3 было отмечено, что в ЗоОД федерального уровня не установлены требования к содержанию замечания в экспертном заключении. На основе [9] и [45] можно сформировать следующие требования к содержанию (формулировке) замечаний в экспертном заключении, которые предъявляют к Эксперту (экспертному заключению) требования, сопоставимые с требованиями к Оценщику (отчету об оценке) – табл. 11.

Таблица 11 – Требования к содержанию (формулировке) замечаний в экспертном заключении

№ п/п	Требование	Комментарий
1	Замечания должны позволять пользователю экспертного заключения, имеющему специальные познания в области оценочной деятельности, понять их суть и существенность влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, определенную в отчете об оценке	Аналогия п. 13 ФСО №3 с поправкой на то, что деятельность по экспертизе отчетов об оценке является более сложной, чем оценка, и требует привлечения специалистов более высокого класса
2	Замечания должны давать пользователю экспертного заключения представление о нарушениях, содержащихся в отчете об оценке, без необходимости прочтения самого отчета	Экспертное заключение может рассматриваться самостоятельно – без присутствия Эксперта, без наличия отчета об оценке. Выполнение данного требования позволяет повысить эффективность использования экспертного заключения – минимизируется время, необходимое для понимания сущности замечания
3	Замечания не должны допускать неоднозначного толкования	Аналогия с принципом «однозначности» при составлении отчетов об оценке (п.4 ФСО №3 и ст. 11 Закона об оценке)
4	Замечания не должны вводить в заблуждение	
5	Замечания не должны содержать избыточной информации	Аналогия с принципом «достаточности» при составлении отчетов об оценке (п.4 ФСО №3)
6	Замечания должны указывать на нарушение конкретных положений законодательства РФ об оценочной деятельности	Требование позволяет лицу, желающему проверить экспертное заключение, быстро сопоставить его положения с требованиями ЗоОД
7	Замечания должны содержать ссылки на страницы и/или фрагменты отчета об оценке, про которые идет речь	Выполнение данного требования позволяет повысить эффективность использования экспертного заключения – минимизируется время, необходимое для сопоставления замечания с конкретным фрагментом отчета об оценке
8	При использовании Экспертом информации, не содержащейся в отчете об оценке, замечания должны содержать ссылки на соответствующие источники информации, позволяющие пользователю экспертного заключения делать выводы об ее авторстве и дате подготовки. В случае если используется информация, опубликованная на сайте в сети Интернет, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории РФ, то к экспертному заключению должны быть приложены копии соответствующих материалов и распечаток	Аналогия с требованиями п. 10 ФСО №3
9	Замечания не должны включать требования о конкретных методических способах исправления нарушений, выявленных в отчете об оценке	Предотвращение нарушения фундаментального принципа оценки – принципа независимости Оценщика

В замечании должна прослеживаться логическая цепочка, из которой пользователю экспертного заключения будет понятно:

- что сделал (или не сделал) Оценщик, что написано в отчете об оценке?

- почему эти действия (бездействия) являются ошибочными?
- какое требование ЗоОД нарушено?
- насколько данное нарушение существенно?

Обычно, для ответа на указанные вопросы в замечание включают следующие логические модули (табл. 12):

описание действий Оценщика → обоснование профессиональной позиции Эксперта относительно допущенного нарушения → иллюстрация существенности нарушения → указание на нарушенное требование ЗоОД.

Таблица 12 – Структура замечания в экспертном заключении

№ п/п	Модуль	Комментарий
1	Описание действий Оценщика	Что конкретно сделал (или не сделал) Оценщик при оценке, написал (или не написал) в отчете об оценке? Эксперт не имеет права додумывать, догадываться о действиях Оценщика, не имеет права выдавать свое мнение о том, что сделал Оценщик, за действия Оценщика. Данный модуль является отражением следующих основных принципов: существенности и достоверности.
2	Обоснование профессиональной позиции Эксперта относительно допущенного нарушения	Обоснование того, почему Эксперт конкретные действия Оценщика считает ошибкой. Данный модуль является отражением следующих основных принципов: обоснованности и проверяемости.
3	Иллюстрация существенности нарушения	Обычно заключается в указании (как в абсолютном, так и в относительном выражении): <ul style="list-style-type: none"> • величины изменения итоговой стоимости объекта оценки после устранения данного замечания; • величины изменения стоимости, определенной в рамках конкретного подхода к оценке, после устранения данного замечания; • численного значения параметров, использованных в расчетах. Данный модуль, прежде всего, является отражением принципа существенности.
4	Указание на нарушенное требование ЗоОД	Указание на конкретный раздел, статью, пункт, подпункт, требование соответствующего документа. Данный модуль, прежде всего, является отражением принципа проверяемости.
5	Указание на возможные варианты устранения нарушения	Опциональный модуль для сложных оценочных ситуаций, формулируется в форме рекомендации.

Обратим внимание на два важных аспекта.

- Во-первых, наличие и порядок модулей определяется Экспертом самостоятельно в зависимости от сущности конкретного нарушения и выстраивания причинно-следственных связей внутри замечания.

- Во-вторых, модули являются логическими – т.е. это не обязательно должен быть самостоятельный абзац текста или предложение; в ряде случаев несколько модулей может содержаться в одном предложении.

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

Для выполнения второго принципа экспертизы отчетов об оценке в части соответствия принципу проверяемости в экспертном заключении должны быть приведены ссылки на внешние источники информации – табл. 13.

Таблица 13 – 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, 7-10; • табл. 10; • раздел «Анализ рынка» (стр. 20-23); • при обосновании величины [наименование показателя] на стр. 10.
Положения нормативных и правовых документов, в т.ч. в области оценочной деятельности	<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).

Основополагающим элементом отрицательного экспертного заключения и экспертизы отчетов об оценке в целом является корректность обоснования профессиональной позиции Эксперта – табл. 14.

Таблица 14 – Методы обоснования позиции Эксперта

№ п/п	Метод	Комментарий (пример)
1	Прямое указание на нарушенное требование ЗоОД	<p>В нарушение требований п.п. «б» п. 8 ФСО №3 отчет об оценке не содержит раздел «Задание на оценку».</p> <p>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).</p>
2	Апеллирование к рыночным данным	<p>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).</p>
3	Апеллирование к рыночным данным, характеризующимся большей достоверностью	<p>Возможна ситуация, когда в качестве обоснования величины расчетного параметра в отчете об оценке приведена ссылка на внешний источник информации, достоверность которого вызывает сомнения. В таком случае, обоснование позиции Эксперта должно содержать аргументацию, основанную на:</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 «Лютик» (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). Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №4 в части введения в заблуждение, а также п. 11 ФСО №1 в части отсутствия анализа информации на предмет соответствия требованиям достаточности и достоверности.</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</p>

№ п/п	Метод	Комментарий (пример)
		<p>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>Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №4 в части введения в заблуждение, а также п.11 ФСО №1 в части анализа информации на предмет соответствия требованиям достаточности и достоверности.</p> <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 необоснованное расхождение данных заказчика и рыночных данных является основанием считать информацию недостоверной.</i></p>
4	Демонстрация нарушения логики в отчете об оценке	<p>Пример 1. Объектом оценки является многофункциональный комплекс зданий, часть которых находится в процессе строительства, а часть потребует капитальный ремонт в ближайшие 1-2 года (стр. X). В отчете об оценке реализован метод капитализации, применяемый при стабильном и равномерном потоке доходов. При этом полезная площадь и ставки аренды для зданий определены на дату оценки без учета изменения характеристик объекта оценки после окончания строительства и проведения ремонта (стр. Y).</p> <p>Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №4 в части введения в заблуждение.</p> <p>Пример 2. Объектом оценки является земельный участок с расположенным на нем деревянным домом. Объект оценки расположен в престижном коттеджном поселке в окружении коттеджей, большинство из которых построены за последние десять лет. Деревянный дом в составе объекта оценки построен в 30-х годах XX века и характеризуется значительной величиной физического износа (на фотографиях видны деформации основных несущих элементов конструкции, стр. X-Y).</p> <p>На стр. Z Отчета Оценщик делает обоснованный вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующих улучшений и использование земельного участка для нового строительства. Данный вывод противоречит использованной в Отчете схеме расчета рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу (стоимость прав на земельный участок как условно свободный + затраты на замещение улучшений – накопленный износ в размере более 80%), которая предусматривает продолжение использования улучшений по их текущему назначению.</p> <p>Нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.</p>

Корректная формулировка замечания, которая однозначно понятна всем пользователям экспертного заключения, иллюстрирует уровень существенности нарушения и позволяет понять его смысл без необходимости прочтения отчета об оценке, является важным этапом экспертизы отчетов об оценке.

Практика организации и проведения экспертизы отчетов об оценке авторами учебника показывает, что доля Экспертов, обладающими полноценными практическими навыками корректного формулирования замечаний, исчезающе мала.

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

Естественно, что описанная схема «доработки» отчета об оценке возможна только в том случае, когда оригинал отчета об оценке еще не «вышел в свет». Основная часть отрицательных экспертных заключений приходится на случаи, когда экспертиза инициируется третьими лицами (например, Заказчиком оценки, представителями следственных или судебных органами).

Как итог – зафиксированы случаи резкого снижения качества отрицательных экспертных заключений поскольку, как было указано выше, Экспертами СРОО частично утрачены навыки обоснования своей профессиональной позиции.

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

- с ростом сложности выявленного нарушения (его неочевидности для лица, не обладающего глубокими познаниями в области оценочной деятельности);
- с ростом конфликта интересов между сторонами сделки, когда позиция Оценщика усилена административным ресурсом и/или документами, содержащими недостоверную информацию (например, справкой Заказчика с фиктивными величинами затрат на эксплуатацию объекта оценки).

3.2. Практическая апробация результатов исследования

Как было отмечено в разделе 1.1, важным элементом научного исследования является практическая апробация гипотезы исследования (ее практических предложений). В настоящей магистерской диссертации содержанием практической апробации является сопоставительный анализ замечания (фрагмента экспертного заключения), сформированного по сложившимся правилам делового оборота в сфере экспертизы, а также замечания, сформированного на основе предложенной методологии экспертизы.

Сложившиеся правила делового оборота не предусматривают предъявление к деятельности по экспертизе отчетов об оценке в целом и к экспертному заключению в частности требований, выходящих за рамки действующего ЗоОД.

Описание оценочной ситуации. Объектом оценки является единый объект недвижимости в составе земельного участка площадью 20 соток и расположенного на нем жилого здания общей площадью 150 кв.м. Объект расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. ХХХ (на территории коттеджного поселка). Жилое здание построено в 1940-х годах, основной строительный материал – дерево. Отдельные конструктивные элементы, а также все здание в целом характеризуются значительной величиной физического износа, обусловленного поражением деревянных конструкций грибком, разрушением под действием влаги.

В отчете об оценке реализован только затратный подход к оценке; стоимость определена как разница между затратами на замещение дома и величиной его накопленного износа.

Остальные характеристики оценочной ситуации не являются значимыми с позиции дальнейшего анализа.

Замечание, сформированное в соответствии со сложившимися правилами делового оборота. Оценщик не учитывает стоимость прав на земельный участок.

По этическим вопросам ФИО Оценщика и Эксперта, подготовившего данное заключение, а также наименование соответствующей оценочной компании и СРОО не раскрываются.

Недостатки замечания, сформированного в соответствии со сложившимися правилами делового оборота:

- не понятна существенность нарушения;
- пользователю экспертного заключения затруднительно сделать вывод о корректности замечания без анализа текста самого отчета об оценке;
- пользователю экспертного заключения затруднительно сопоставить замечание с конкретным фрагментом отчета об оценке;
- не понятно, какое именно требование ЗоОД было нарушено.

Замечание, сформированное на основе предложенной методологии экспертизы. Рассмотрим процесс формирования замечания с акцентом на его смысловые блоки, а также стадийность процесса его формирования.

В первом приближении замечание может быть сформулировано в следующем виде:

описание действий Оценщика	Объектом оценки является право собственности на земельный участок площадью 20 соток с деревянным домом, который характеризуется значительным износом. Объект оценки расположен в коттеджном поселке . Рыночная стоимость объекта оценки определена только в рамках затратного подхода к оценке как разница между затратами на замещение дома и величиной его накопленного износа.
формулировка нарушения	Оценщик ошибочно не учитывает стоимость прав на земельный участок.
иллюстрация существенности	В соответствии с рыночными данными стоимость одной сотки земельного участка в том же коттеджном поселке составляет более 400.000 руб., что в 3 раза превышает величину определенной в Отчете стоимости всего объекта оценки .

В соответствии с требованиями к формулированию замечаний в его текст должны быть добавлены ссылки на внешние по отношению к экспертному заключению источники информации. Итоговый вариант формулировки замечания может иметь следующий вид:

Объектом оценки является земельный участок площадью 20 соток с расположенным на нем деревянным домом, который характеризуется значительным износом (стр. X). Объект оценки расположен в коттеджном поселке. Рыночная стоимость объекта оценки определена только в рамках затратного подхода к оценке как разница между затратами на замещение дома и величиной его накопленного износа (стр. X), что ошибочно, поскольку при такой схеме расчета не учитывается стоимость

прав на земельный участок (нарушено требование п.4 ФСО №3 – содержание Отчета вводит в заблуждение).

Описанное нарушение привело к существенному искажению определенной в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки, поскольку в соответствии с рыночными данными стоимость одной сотки земельного участка в том же коттеджном поселке составляет более 400.000 руб. (см., например, аналитический обзор АН «Ромашка», www.romashka.ru/analitika), что в 3 раза превышает величину определенной в Отчете стоимости всего объекта оценки (стр. X).

Сопоставительный анализ замечаний. В обоих случаях Эксперты корректно выявили нарушение, допущенное в отчете об оценке (см. комментарий к модулю практической апробации в разделе 1.2). При прочих равных условиях, заключение, содержащее описанное замечание, сформированное на основе предложенной методологии экспертизы, будет характеризоваться большей устойчивостью, чем заключение с замечанием, сформированным в соответствии со сложившимися правилами делового оборота. Предложенная методология экспертизы позволила устранить недостатки замечания, сформированного в соответствии со сложившимися правилами делового оборота.

В частности, использование положений предложенной методологии экспертизы отчетов об оценке позволило: указать существенность выявленного нарушения, позволить пользователю экспертного заключения однозначно сопоставить замечание с соответствующей частью отчета об оценке, проверить корректность замечания, а также понять, какое именно требование ЗоОД было нарушено в отчете об оценке.

По результатам практической апробации делается вывод о том, что предложенная методология повышает качество экспертизы отчетов об оценке – истинность научной гипотезы подтверждена.

Отметим, что к аналогичному выводу приводят и отзывы представителей профессионального оценочного и экспертного сообщества, поступающие по результатам практической апробации отдельных элементов предложенной методологии (например, в ходе проведения экспертизы отчетов об оценке в НП «СРОО «Экспертный совет», а также по результатам проведения дискуссионных и образовательных мероприятий оценочной и экспертной направленности, организованных РЭУ им. Г.В. Плеханова и НП «СРОО «Экспертный совет» в 2010-2014 годах).

Дополнительные примеры замечаний на нарушения в отчетах об оценке приведены в приложении 2.

3.3. Практические рекомендации по формулированию замечаний

1. Объединение нарушений в одно замечание. В следующих случаях возможно объединение нескольких нарушений в одно замечание.

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

В Отчете допущены множественные нарушения принципа обоснованности (требование п. 4 ФСО №3), например, отсутствуют обоснования величин следующих ключевых параметров расчета:

- корректировок на масштаб в сравнительном подходе (от 15 до 40% для различных объектов-аналогов, стр. X);
- величины операционных расходов в доходном подходе к оценке (500 руб./кв.м/мес., что составляет 40% от величины потенциального валового дохода, стр. Y);
- функционального устаревания в затратном подходе к оценке (35%, стр. Z).

1.2. Объединение первичного и вторичных нарушений. Пример замечания:

Описание объекта оценки (стр. X-Y) позволяет отнести его к офисным объектам класса «B» (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 «C» (стр. 29) – нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение, а также п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности. Данное нарушение привело к появлению в Отчете множества связанных с ним нарушений, например: некорректный выбор объектов-аналогов в сравнительном и доходном подходах (стр. M-N, P-Q), неверная корректировка на уровень отделки (стр. W, E).

2. С ростом относительной величины искажения отдельного ценообразующего параметра, как правило, 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 2.3) 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.

3. В ряде случаев, недобросовестный Оценщик при исправлении выявленных нарушений в исправленной версии отчета старается удержать итоговую величину стоимости объекта оценки на прежнем уровне. Основными признаками подобной ситуации являются:

- существенные нарушения устраняются Оценщиком таким образом, что это не приводит к изменению итоговой стоимости объекта оценки;
- в последующих версиях отчета об оценке Оценщик изменяет величину ценообразующих параметров, необходимость изменения которых не обозначалась в экспертном заключении на предыдущую версию отчета об оценке.

В такой ситуации Эксперт вынужден проводить полноценную экспертизу каждой новой версии отчета об оценке, каждый раз указывая новые замечания, обусловленные вновь открывшимися обстоятельствами (вновь появившимися нарушениями, которые отсутствовали в предыдущих версиях отчета об оценке) – это требует существенных затрат времени и сил.

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

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

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

Возможно сочетание порядков расположения. Например: замечания сгруппированы по разделам отчета об оценке, порядок групп определяется порядком

расположения разделов в отчете об оценке, в рамках каждой из групп замечания расположены по мере убывания их существенности.

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

3.4. Предложения по развитию теории и практики экспертизы отчетов об оценке

Формат и объем магистерской диссертации не позволяют осуществить формирование методологии экспертизы отчетов об оценке в законченном виде. Представленный материал может рассматривать в качестве своеобразного «ядра» методологии с рядом *обеспечивающих элементов*. Недостающие элементы должны быть сформированы в ходе дальнейших исследований в рассматриваемом направлении.

В качестве таких необходимых элементов, прежде всего, можно выделить следующие (совокупность указанных элементов может рассматриваться в качестве направления развития методологии экспертизы отчетов об оценке).

1. Формирование специальной части методологии экспертизы отчетов об оценке специфических объектов оценки (например, пакетов акций и долей участия; нематериальных активов; объектов, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях).
2. Формирование алгоритмов экспертизы отчетов об оценке для типичных оценочных (экспертных) ситуаций.
3. Развитие ЗоОД в части, регулирующей экспертизу отчетов об оценке:
 - формализация отдельных положений методологии в виде стандартов и других документов нормативно-правового уровня (прежде всего, это относится к внесению изменений в ФСО №5 с целью закрепления принципов проведения экспертизы и требований к формулированию замечаний в экспертном заключении);
 - устранение положений коррупциогенного характера.
4. Детализация и конкретизация отдельных положений методологии в виде методических рекомендаций, методических пособий и аналогичных документов рекомендательного характера.
5. Формирование учебно-методических комплексов дисциплин экспертного пула для учебных заведений, осуществляющих подготовку специалистов в сфере экспертизы (проверки) отчетов об оценке.

6. Формирование статистических и аналитических материалов, помогающих более эффективно проводить экспертизу отчетов об оценке (например, сводные проверочные таблицы с требованиями ЗоОД, перечни основных ценообразующих параметров типичных объектов оценки, описание особенностей локальных рынков недвижимости).

Отметим, что фрагментарная работа по отдельным направлениям ведется (например, [16], [18], [19], [20] и [22]), однако необходим системный подход, позволяющий реализовать синергетические механизмы и переход количества наработок в качество научного потенциала профессионального оценочного и экспертного сообщества. Таким образом, уместно говорить о развитии *обеспечивающего комплекса экспертизы*, включающего мероприятия правовой, образовательной и управленческой направленности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате исследования были сделаны следующие выводы и рекомендации.

1. Развитие методологии экспертизы отчетов об оценке является важной задачей национального масштаба, поскольку экспертиза отчетов об оценке представляет собой не только основной инструмент повышения качества услуг по оценке, но и является важным инструментом снижения рисков пользователей отчетов об оценке.

В настоящее время в России экспертизой (проверкой) отчетов об оценке занимается около 5 000 человек, при этом отсутствует единая методология экспертизы – нет единых принципов проведения экспертизы, требований к содержанию замечания в экспертном заключении, методов выявления в отчетах об оценке нарушений требования законодательства об оценочной деятельности.

2. Существующая российская нормативно-правовая база, регулирующая экспертизу отчетов об оценке, имеет ряд коррупциогенных положений. Среди основных из них следует отметить:

- отсутствие института независимой экспертизы (заказчик экспертизы лишен возможности самостоятельного выбора экспертной организации (СРОО) – экспертиза возможна только в той СРОО, членом которой является Оценщик, подписавший отчет об оценке);
- множественность видов экспертизы отчетов об оценке без конкретизации различий в объемах исследований;
- право Эксперта дозапроса у Оценщика информации, «необходимой для проведения экспертизы, но отсутствующей в отчете об оценке» – избирательное использование данного права является инструментом недобросовестной конкуренции;
- отсутствие в законодательстве об оценочной деятельности федерального уровня конкретных принципов проведения экспертизы отчетов об оценке, а также требований к содержанию замечания в экспертном заключении;
- отсутствие законодательно установленной ответственности Эксперта и СРОО за убытки, вызванные отчетом об оценке, на который было выдано отрицательное экспертное заключение по результатам недобросовестной или некачественной экспертизы.

Без их устранения не представляется возможным полноценное повышение качества экспертной и оценочной деятельности.

3. Полноценное повышение эффективности экспертизы отчетов об оценке возможно только при наличии адекватного понятийно-категорийного аппарата, позволяющего профессиональному оценочному и экспертному сообществу, а также потребителям их услуг общаться на едином языке. В работе приведена необходимая и достаточная конкретизация базового понятия «инструмент искажения стоимости», под которым понимается *средство, приведшее к искажению стоимости* (конкретное действие или бездействие Оценщика).

4. Предложена классификация инструментов искажения стоимости в отчетах об оценке:

- отсутствие существенной информации;
- отсутствие обоснования расчетных параметров или действий;
- приведение недостоверной информации;
- нарушение причинно-следственных связей;
- противоречие;
- неверный выбор методов расчета;
- математическая ошибка;
- нарушение формальных требований законодательства об оценочной деятельности.

Приведена характеристика основных инструментов искажения стоимости по разделам отчета об оценке.

5. Сформирована общая часть методологии экспертизы отчетов об оценке. В основе методологии лежит гипотеза исследования: к деятельности по экспертизе отчетов об оценке должны предъявляться требования, сопоставимые с требованиями к оценочной деятельности – в этом заключается гипотеза исследования.

Проекцией гипотезы исследования на практическую деятельность по экспертизе отчетов об оценке являются *принципы проведения экспертизы*:

- наличие нарушений в отчете об оценке должно быть доказано Экспертом;
- при составлении экспертного заключения Эксперт должен придерживаться принципов существенности, обоснованности, однозначности, достаточности, достоверности и проверяемости;
- в экспертном заключении должны быть указаны все нарушения, содержащиеся в отчете об оценке;
- при проведении экспертизы отчета об оценке Экспертом не проводится повторная оценка стоимости объекта оценки;

- при проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки.

Конкретизацией принципов экспертизы отчетов об оценке с различным уровнем детализации и учета специфики конкретной оценочной (экспертной) ситуации являются методы и алгоритмы экспертизы.

6. Результаты исследования могут быть приняты в качестве методической основы для совершенствования деятельности по экспертизе отчетов об оценке. При этом полноценное повышение эффективности возможно только при достаточном развитии обеспечивающего комплекса экспертизы отчетов об оценке, включающего совокупность мероприятий различной направленности:

- правовой (устранение существующих коррупциогенных положений законодательства об оценочной деятельности, закрепление основных положений общей методологии экспертизы отчетов об оценке);
- образовательной (создание и развитие образовательных программ и образовательных инструментов в сфере проверки (экспертизы) отчетов об оценке, разработка соответствующих учебно-методических комплексов);
- управленческой (последовательная политика руководителей экспертных учреждений, направленная на повышении уровня квалификации Экспертов, обобщение положительно и отрицательно опыта экспертизы, разработку методик экспертизы).

СПИСОК ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовая база

1. Международный стандарт ИСО 9000:2005 (ГОСТ Р ИСО 9000:2005). Системы менеджмента качества. Основные положения и словарь.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.
3. Федеральный Закон от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.
4. 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.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.
7. 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.
8. 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.
9. Проект Стандарта НП «СРОО «Экспертный совет» «Экспертиза отчетов об оценке» – [Электронный ресурс] // srosoret.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosoret.ru/expertise/recommends/Documents/290499/>.

Книги, статьи, аналитические материалы

10. Богопольский А.Б. Существенность в МСФО // Журнал «Корпоративная финансовая отчетность. Международные стандарты», № 6, 2009.
11. Блауг М. Методология экономической науки, или Как экономисты объясняют – М.: Вопросы экономики, 2004.
12. Гунина Е.Н., Лысенко В.Е. Экспертиза отчета об оценке как эффективный метод повышения качества оценочных услуг в российской экономике // Journal Of Economic Regulation (Вопросы Регулирования Экономики), № 2 (том 1), 2010.

13. Ильин М.О. Возможные структурно-логические схемы научных исследований в диссертациях по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» / Известия РЭУ им. Г.В. Плеханова №2 (16), 2014.
14. 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.
15. 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.
16. Ильин М.О. Методика экспресс-проверки и выявления нарушений в отчетах об оценке // Журнал «Регистр Оценщиков» №16, 2014.
17. Ильин М.О. Экспертиза отчетов об оценке как инструмент снижения рисков в условиях инновационной экономики / Научно-технический журнал Вестник МГСУ, №6, 2011.
18. Ильин М.О., Калинин К.Е., Меламуд М.Р. Электронный учебно-методический комплекс «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости». Свидетельство о регистрации электронного ресурса ИНИПИ РАО ОФЭРНиО №19891 от 22.01.2014 г.
19. Калинин К.Е. Идентификация объекта оценки при оценке предприятия – Федеральный справочник. Оценочная деятельность в Российской Федерации. – М: Центр стратегического партнерства, 2008.
20. Калинин К.Е. Отказ от использования сравнительного подхода при оценке стоимости предприятия. [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет», раздел «Методические материалы».
21. Каминский А.В. Рубикон оценочной деятельности // журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 4 (139), 2013.
22. Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014.
23. Комиссаров В.Н. Теория перевода (лингвистические аспекты). – Учеб. для ин-тов и фак. иностр. яз. - М.: Высш. шк., 1990.
24. Кун Т. Структура научных революций – М.: Прогресс, 1977.
25. Лебединский В.И. Анализ международной практики экспертизы отчетов об оценке // журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 11(98), 2009

- (электронная версия – srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет», раздел «Экспертиза», «Международная практика»).
26. Лейфер Л.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика // Имущественные отношения в Российской Федерации – 2009. – № 4.
 27. Лопатников Л. И. Экономико-математический словарь: Словарь современной экономической науки. — 5-е изд., перераб. и доп. — М.: Дело, 2003.
 28. Нестеров А.В. Что рекомендуют МР по экспертизе отчетов об оценке. [Электронный ресурс] // labrate.ru: Он-лайн библиотека оценщиков. URL: http://www.labrate.ru/articles/nesterov_article_2010-1_MP.htm.
 29. Пригожин И., Стенгерс И. Порядок из хаоса. Новый диалог человека с природой./ Пер. с англ. – М.: УРСС, 2003.
 30. Ушаков Е.В. Введение в философию и методологию науки. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Кнорус, 2008.
 31. Философский словарь / Под ред. И.Т. Фролова. – 4-е изд.-М.: Политиздат, 1981.
 32. Шепелев В.Б. Преимущества ФСО-5 // журнал «Экономические стратегии» № 5, 2011.
 33. Экспертиза отчетов об оценке в РФ // Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» №174, 2009.
 34. Review of Appraising the Appraisal : The Art of Appraisal Review: The Definitive Guide for Reviewers by Richard C. Sorenson. Appraisal Institute Hardcover, 1998.
 35. Expropriation appraisal review. Sevelka, Tony // Appraisal Journal. Spring, 2008.
 36. The Review and You, Jeffrey D. Swango. URL: <http://www.soazai.org/hottopics.html>, 2009.
 37. Why The Appraisal Review? By Charlie Elliott, March, 2004. URL: <http://hubpages.com>.
 38. The Review Appraisal, Friend or Foe? By Charlie Elliott, November, 2002. URL: <http://hubpages.com>.
 39. Appraisal Reviews and Their Importance, James R. MacCrate, 2007.
 40. Bloomberg.com, «Ohio Sues Real Estate Firms for Pressuring Appraisers», June 7, 2007.
 41. Appraisal Review in a Litigation Support Role, Jack P. Friedman, Nicholas Ordway // The Appraisal Journal, January, 2000.
 42. Appraisal Review Ethics, Max J. Derbes // Appraisal Journal 58, April 1990.

Прочие материалы

43. Информация о рабочей группе IVSC по экспертизе отчетов об оценке [Электронный ресурс] // ivsc.org: сайт International Valuation Standards Council. URL: <http://www.ivsc.org/workplan/valuation-reviews>.
44. К вопросу о профессионализме: первичное сканирование информационного поля. Рабочие материалы проекта «Форсайт развития России» – [Электронный ресурс] // razvitierossii.ru: сайт Общероссийской политической партии «РАЗВИТИЕ РОССИИ». URL: http://razvitierossii.ru/download/Профессионализм_0605.docx?1897.
45. Материалы Рабочей группы по разработке методологии по экспертизе отчетов об оценке НСОД под руководством К.Е. Калинкиной [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/expertise/rg>.
46. Открытая Концепция развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/info/concept>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Примеры искажения стоимости

Пример 1. Метод капитализации

Рассмотрим экспертизу отчета об оценке встроенных помещений (табл. 15) 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 из анализа рынка).

Таблица 15 – 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>Пример 1: расчет при «грубом» искажении</i>	
Ставка арендной платы (грязная), ед./кв.м/год	460
Операционные расходы, ед./кв.м/год	75
Недозагрузка, %	5
Коэффициент капитализации, %	12,5
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{460 \times 0,95 - 75}{0,125} \approx 2\,900.$	
<i>Пример 2: расчет при «ювелирном» искажении</i>	
Ставка арендной платы с учетом операционных расходов, ед./кв.м/год	355
Операционные расходы, ед./кв.м/год	45
Недозагрузка, %	2
Коэффициент капитализации, %	10,5
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{355 \times 0,98 - 45}{0,105} \approx 2\,900.$	
<i>Пример 3: для обсуждения</i>	
Ставка арендной платы с учетом операционных расходов, ед./кв.м/год	345
Операционные расходы, ед./кв.м/год	55
Недозагрузка, %	4
Коэффициент капитализации, %	11,5
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{НЗ}) - ОР}{R} = \frac{345 \times 0,96 - 55}{0,115} \approx 2\,400.$	

Комментарий:

- 1) пример 1 – грубое искажение стоимости вызвано явно заметным завышением величины принятой в расчетах ставки арендной платы относительно рыночного диапазона (460 ед./кв.м/год при рыночном диапазоне 300-350 ед./кв.м/год);
- 2) пример 2 – «ювелирное» искажение стоимости вызвано комплексным воздействием на совокупность параметров расчета, при котором отклонение каждого из них относительно рыночного диапазона незначительно;
- 3) пример 3 – требует более детального анализа, в том числе, рыночных данных. Важным является факт однонаправленного искажения группы параметров (искажение каждого из параметров приводит к искажению итоговой величины стоимости в одном и том же направлении). Практика показывает, что на рынке не встречаются объекты, все ценообразующие параметры которых смещены к одной границе рыночного диапазона. Например, максимальная ставка арендной платы, как правило, не сочетается с минимальной величиной операционных расходов.

Пример 2. Метод дисконтирования денежных потоков

При увеличении сложности расчетной модели, повышается количество доступных инструментов искажения стоимости, а значит – возрастает возможность манипуляции стоимостью. В качестве примера рассмотрим классическую модель оценки коммерческой недвижимости методом дисконтирования денежных потоков (табл. 16).

Таблица 16 – Исходная модель расчета

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Темп роста арендной платы и затрат на оплату коммунальных услуг, %/год	10	10	5	5	5
Цепной индекс удорожания, ед.	1,00	1,10	1,21	1,27	1,33
Ставка арендной платы, ед./кв.м/год	10 000	11 000	12 100	12 705	13 340
Общая площадь, кв.м	250	250	250	250	250
ПВД, ед./год	2 500 000	2 750 000	3 025 000	3 176 250	3 335 063
Недозагрузка, %	10	10	10	10	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

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
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. 16 выделены параметры, величина которых наиболее часто подвергается манипулированию. Табл. 17 показан пример манипулирования расчетными параметрами с целью «создания» стоимости (ее увеличения). «Уничтожение» стоимости производится аналогично, но с противоположным знаком искажения отдельных параметров расчета.

Таблица 17 – Искажение параметров с целью создания стоимости

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Темп роста арендной платы и затрат на оплату коммунальных услуг, %/год	10	10	10	10	10
Цепной индекс удорожания, ед.	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46
Ставка арендной платы, ед./кв.м/год	11 000	12 100	13 310	14 641	16 105
Общая площадь, кв.м	250	250	250	250	250
ПВД, ед./год	2 750 000	3 025 000	3 327 500	3 660 250	4 026 275
Недозагрузка, %	10	7,5	5	5	5
ДВД, ед./год	2 475 000	2 798 125	3 161 125	3 477 238	3 824 961
Удельные операционные расходы, ед./кв.м/год	1 200	1 320	1 452	1 597	1 757
Операционные расходы, ед./год	300 000	330 000	363 000	399 300	439 230
ЧОД, ед./год	2 175 000	2 468 125	2 798 125	3 077 938	3 385 731
Ставка дисконтирования, %/год	15	15	15	15	15
Коэффициент капитализации, %					14
Дисконтный множитель, доли ед.	0,933	0,811	0,705	0,613	0,572
Текущая стоимость, ед.	2 028 198	2 001 338	1 972 979	1 887 198	13 827 163
Рыночная стоимость, ед.	21 717 000 (+ 55%)				

Приложение 2. Примеры замечаний на нарушения в отчетах об оценке

Пример 1. Объектом оценки является офисное помещение общей площадью 150 кв.м, расположенное в г. Москве.

В отчете об оценке реализован только сравнительный подход к оценке; в качестве одного из объектов-аналогов выбрано помещение общей площадью 1 100 кв.м. В удельную цену объектов-аналогов внесены две корректировки – на торг в размере 5% и на различие в площади («на масштаб»). Для указанного объекта-аналога величина понижающей корректировки на различие в площади составила 15%.

Прочие характеристики оценочной ситуации не являются значимыми с позиции дальнейшего анализа.

Вариант формулировки замечания:

Рыночная стоимость объекта оценки определена только по сравнительному подходу к оценке (метод сравнения продаж – стр. X).

В удельную цену объектов-аналогов внесено две корректировки: на торг (-5%) и «на масштаб» (от -15 до +5%, стр. X). Объектом оценки является офисное помещение общей площадью 150 кв.м, в качестве объекта-аналога №3 выбрано помещение общей площадью 1 100 кв.м – стр. X).

*При прочих равных условиях в Москве удельная стоимость помещений большей площади **ниже**, чем удельная стоимость аналогов меньшей площади (**например**, см. анализ рынка коммерческой недвижимости за I полугодие 2013 года на интернет-сайтах www.colliers.ru, www.rway.ru). Оценщик ошибочно вносит понижающую корректировку (вместо повышающей) в цену предложения аналога № 3 – нарушение требований п. 4 ФСО № 3 в части введения в заблуждение.*

Пример 2. Объектом оценки является офисное помещение класса «В» общей площадью 200 кв.м, расположенное в г. Екатеринбурге.

В отчете об оценке Оценщик отказался от применения доходного подхода к оценке, сославшись на «недостаток необходимой информации».

Прочие характеристики оценочной ситуации не являются значимыми с позиции дальнейшего анализа.

Сущность нарушения – необоснованный отказ от применения доходного подхода к оценке. Для типичных объектов недвижимости, к которым относится объект оценки, на развитых рынках недвижимости крупных городов, к которым относится рынок г. Екатеринбурга, присутствует вся информация, необходимая для реализации доходного подхода к оценке. Вариант формулировки замечания:

Объектом оценки является офисное помещение класса «В» площадью 200 кв.м, расположенное в г. Екатеринбурге (стр. х). В качестве обоснования отказа от применения доходного подхода к оценке в Отчете указано на «недостаток необходимой информации» (стр. х). Отказ от применения подхода не может быть признан обоснованным по следующим причинам (нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа обоснованности и однозначности):

1) проведенный Экспертом анализ показал, что:

- рынок объекта оценки является достаточно развитым (например, см. соответствующие аналитические материалы на интернет-сайтах www.colliers.ru, www.rway.ru);*
- в открытых источниках информации широко представлена статистическая информация, необходимая для реализации доходного подхода к оценке (например, средние величины ставок арендной платы, коэффициенты недозагрузки, нормы доходности и пр. – см. вышеуказанные источники, а также сайты региональных риэлтерских компаний: romashka.su, lutik.ru и пр.).*

2) в Отчете не указаны информационные источники, на основе анализа которых сделал вывод о «недостатки необходимой информации».