



Итоги семинаров – мастер-классов А.В. Каминского и К.Е. Калининной по экспертизе отчетов об оценке в 10 регионах РФ

С начала 2009 года ЗАО «Экспертный совет» проводит цикл семинаров – мастер-классов «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости и бизнеса». Семинар уже был проведен в десяти региональных центрах России: г. Краснодар, г. Ростов-на-Дону, г. Воронеж, г. Казань, г. Самара, г. Уфа, г. Екатеринбург, г. Челябинск, г. Пермь, г. Новосибирск.

Авторами и ведущими семинаров – мастер-классов являются А.В. Каминский и К.Е. Калининная. А.В. Каминский в 2002-2005 гг. возглавлял Экспертный совет РОО, а затем с 2005г. по 2008г. работал заместителем начальника Управления – начальником отдела оценки Управления учета имущества, анализа, оценки и контроля его использования Росимущества. К.Е. Калининная, к.э.н., член Экспертного совета и вице-президент НП «СРО АРМО» в тот же период (2005-2008 гг.) организовывала и проводила экспертизу отчетов об оценке пакетов акций в Росимуществе. Семинар был подготовлен по результатам проведения в Росимуществе экспертизы более двенадцати тысяч отчетов об оценке собственности, стажировок специалистов территориальных управлений Росимущества, а также с учётом опыта лучших российских и международных оценочных компаний.

Партнерами и соорганизаторами семинаров выступают саморегулируемые организации оценщиков и их региональные отделения: Ассоциация российских магистров оценки, Межрегиональный союз оценщиков, Российское общество оценщиков, Национальная коллегия специалистов-оценщиков, а также государственные органы власти, высшие учебные заведения и образовательные центры. Информационным партнёром ЗАО «Экспертный совет» является «Appraiser.ru. Вестник оценщика»

В семинарах приняли участие около 500 человек: члены экспертных советов СРО оценщиков, ведущие оценщики и эксперты оценочных компаний, сотрудники профильных подразделений государственных и муниципальных органов власти, выступающие заказчиками оценочных работ и осуществляющие экспертизу отчетов об оценке, представители крупных коммерческих структур, в том числе банков и финансово-промышленных групп.

Необходимость проведения таких семинаров – мастер-классов обусловлена тем, что в России в настоящее время отсутствуют четкие единые требования к процедуре экспертизы отчетов об оценке и к содержанию экспертных заключений, понятные всем субъектам рынка оценочных услуг. В тоже время экспертные советы саморегулируемых организаций оценщиков, множество государственных и коммерческих организаций (в т.ч. ФАУГИ и его территориальные органы, Комитеты по управлению имуществом субъектов РФ и муниципальных образований, РЖД, МРСК, Газпром, Лукойл, Госкорпорации, банки и многие другие) проводят экспертизу отчетов об оценке и выносят своё решение о качестве работы оценщиков. Опыт общения с экспертами, проверяющими отчеты об оценке, показывает, что далеко не все они понимают сложность, важность и ответственность своей работы. Нередки случаи, когда экспертизу отчетов об оценке проводят специалисты, не имеющие необходимых знаний и опыта даже по оценке. В

результате в таких заключениях замечания носят не просто формальный, но зачастую и ошибочный характер. Оценщики, получив такое «заключение-рекламацию», не знают, что делать, и как реагировать на замечания эксперта. Подобное положение характерно для всех регионов России. На наш взгляд также недопустима ситуация, когда на один и тот же отчёт об оценке в зависимости от того, кто проводит экспертизу, может быть выдано как положительное, так и отрицательное заключение или два отрицательных, но с замечаниями взаимоисключающими друг друга.

Не лучше и другая ситуация, когда выдаётся положительное заключение на отчёт об оценке, в котором содержатся ошибки, необходимость исправления которых очевидна, например, наличие двойного счёта или арифметические ошибки, существенно влияющие на величину рыночной стоимости. Вред такого «государственного» и «профессионального» подхода к экспертизе отчётов об оценке очевиден: в случае своевременного выявления факта подготовки такого «положительного» заключения и исправления ошибок, содержащихся в отчёте об оценке, итоговая величина рыночной стоимости изменяется в разы или в десятки раз, что, при совершении сделки по стоимости указанной в первоначальной версии отчёта, могло нанести ущерб, например, государству в миллиарды рублей.

На семинарах, на основе содержательной части фрагментов заключений Росимущества и саморегулируемых организаций оценщиков, рассматриваются нарушения законодательства об оценочной деятельности, допущенные оценщиками в отчётах об оценке объектов недвижимости и бизнеса, обсуждаются варианты их исправления. Основное внимание уделяется рассмотрению ошибок, исправление которых существенно влияет (может повлиять) на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки. Участники семинара имеют возможность закрепить рассмотренный материал на мастер-классе в процессе самостоятельной подготовки замечаний на фрагменты реальных, но обезличенных отчётов об оценке с последующим обсуждением и анализом их работы авторами семинара.

На семинарах рассматриваются примеры экспертных заключений, содержащих ошибочные замечания, подготовленные различными организациями. На конкретных примерах демонстрируется ответственность экспертов за решения, принятые на основе подготовленных ими заключений на отчёты об оценке, предлагаются эффективные механизмы защиты оценщиков от произвола некомпетентных экспертов.

В начале семинара участники часто высказывают мнение, что экспертизой отчетов могут заниматься оценщики, обладающие базовыми знаниями в области оценки, а возможно и не имеющие таковых. Мастер-класс по подготовке экспертных заключений показывает участникам семинара, что подготовить качественное отрицательное заключение на отчёт об оценке очень непросто. По результатам мастер-класса все участники семинара признают, что экспертами должны быть только наиболее опытные оценщики. В случае наличия ошибок в отчёте об оценке эксперт должен не только выявить их, но и сформулировать замечания, понятные не только оценщику, но и заказчику отчёта, из которых ясна существенность нарушений с точки зрения влияния их на стоимость. На семинаре на конкретных примерах показывается, что заказчика, в подавляющем большинстве случаев, не интересует экспертиза по формальным признакам. Нужна стоимостная экспертиза, направленная на выявление возможных ошибок в отчётах об оценке, существенно влияющих на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе проведения семинаров, особое внимание уделяется требованиям к содержательной части отрицательного экспертного заключения. В частности отмечается, что при составлении экспертного заключения на отчет об оценке, эксперту рекомендуется руководствоваться следующими положениями.

1. В экспертном заключении должны быть изложены все замечания, существенные с точки зрения влияния (возможного влияния) на итоговую величину стоимости объекта

оценки, а также формальные нарушения требований законодательства об оценочной деятельности в РФ, не влияющие на итоговую величину стоимости объекта оценки.

2. Экспертное заключение должно позволять пользователю экспертного заключения (имеющему высшее экономическое образование), не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять суть и значимость замечаний с точки зрения влияния (возможного влияния) на итоговую величину стоимости объекта оценки.

3. Экспертное заключение должно быть максимально кратким и, одновременно, должно позволять его пользователю составить представление о нарушениях, содержащихся в отчёте об оценке, без самого отчёта.

4. Замечания не должны содержать дискуссионные (в соответствии с общепризнанной оценочной практикой) методологические вопросы.

5. Эксперт должен понимать (знать) возможные варианты (в соответствии с общепризнанной оценочной практикой) исправления замечаний, содержащихся в подготовленном им экспертном заключении.

6. Замечания, содержащиеся в экспертном заключении, не должны допускать неоднозначное толкование.

7. В экспертном заключении не должно быть замечаний (кроме замечаний, указанных в п. 11), исправление которых не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. В замечаниях должны быть приведены величины показателей из отчета об оценке, которые позволяют понять количественную оценку степени влияния нарушения, допущенного оценщиком, на итоговую величину стоимости.

9. Каждое замечание в экспертном заключении должно содержать ссылки на страницы отчета об оценке и/или другие источники информации, которые использовались при проведении экспертизы, обеспечивающие проверяемость выводов эксперта о наличии в отчете об оценке нарушений законодательства об оценочной деятельности.

10. При выявлении нарушений должна быть ссылка на нарушение требований (конкретных частей, статей, пунктов) законодательства об оценочной деятельности в РФ.

11. Формальные нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, не оказывающие влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, рекомендуется перечислить списком в конце экспертного заключения.

12. В повторном отрицательном экспертном заключении недопустимо (крайне нежелательно) указывать нарушения, содержащиеся в первой версии отчёта об оценке, и не указанные в первом отрицательном экспертном заключении.

13. Экспертное заключение должно содержать однозначный вывод о соответствии/несоответствии отчёта об оценке действующему законодательству об оценочной деятельности в РФ с указанием реквизитов отчета об оценке, идентификации объекта оценки, цели оценки, даты оценки, итоговой величины стоимости объекта оценки.

С участниками семинаров обсуждаются вышеперечисленные требования, а также показывается необходимость и сложность их соблюдения.

По окончании семинара в большинстве городов проводился круглый стол «Проблемные и дискуссионные вопросы оценки собственности, в том числе в условиях развивающегося кризиса».

В связи с высокой востребованностью и актуальностью семинаров-мастер-классов «Экспертиза отчётов об оценке объектов недвижимости и бизнеса» ЗАО «Экспертный совет» планирует продолжить цикл аналогичных мероприятий в различных регионах РФ. Информация будет представлена на сайте «Appraiser.ru. Вестник оценщика» и ЗАО «Экспертный совет» (www.expertsovet.com).

ЗАО «Экспертный совет» в настоящее время разрабатывает методические рекомендации по экспертизе отчётов об оценке, в которые войдут вышеизложенные требования к содержательной части отрицательных экспертных заключений.

ЗАО «Экспертный совет» рассчитывает на конструктивную работу с саморегулируемыми организациями оценщиков, и приглашает всех заинтересованных коллег к совместной работе над данным документом.