

Каминский А.В., Ильин М.О.,
Лебединский В.И., Калинкина К.Е.

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ: УЧЕБНИК

Третье издание, переработанное и дополненное

Москва — 2021

УДК 332.6:347.948(075.8)

ББК 65.223я73-1

+ 67.53я73-1

K18

А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др.

Экспертиза отчетов об оценке: Учебник — М., 2021. — 418 с.

K18

ISBN 978-5-6045706-0-9

Первая редакция Учебника стала методическим руководством экспертизы (проверки) отчетов об оценке и рецензирования заключений судебных экспертов. Она активно используется экспертами различных саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО), судебными экспертами, юристами и судьями, заказчиками услуг по оценке. Учебник является опорным материалом для магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке», используется для магистерской программы «Судебная финансово-экономическая экспертиза» в РЭУ им. Г.В. Плеханова и иных образовательных программ профессиональной переподготовки и повышения квалификации.

В предлагаемой редакции значительно расширен перечень рассматриваемых тем, в первую очередь участие оценщиков в судебных разбирательствах. Акцент на экспертизу отчетов об оценке дополнен методическим аппаратом и инструментарием проверки и контроля качества любых документов, содержащих мотивированное мнение о величине стоимости: заключений судебных экспертов, заключений специалистов, рецензий, технико-экономических обоснований, бизнес-планов и т.д.

Учебник содержит новые крупные модули: международный опыт судебной экспертизы, рецензирование заключений судебных экспертов и иных документов, письменная коммуникация в деятельности эксперта. Другие разделы были значительно обновлены с учетом результатов практической апробации соответствующего инструментария, изменений нормативно-правовой базы, появления новых аналитических и статистических данных.

УДК 332.6:347.948(075.8)

ББК 65.223я73-1

+ 67.53я73-1

ISBN 978-5-6045706-0-9



© А.В. Каминский, М.О. Ильин,
В.И. Лебединский и др., текст, рисунки, 2014

АВТОРЫ

1. КАМИНСКИЙ
Алексей
Владимирович Президент Ассоциации
«СРОО «Экспертный совет»,
Председатель правления
Союза судебных экспертов
«Экспертный совет»
2. ИЛЬИН
Максим Олегович Исполнительный директор
Ассоциации «СРОО
«Экспертный совет», Союза
судебных экспертов
«Экспертный совет», к.э.н.
3. ЛЕБЕДИНСКИЙ
Владимир
Игоревич Первый вице-президент,
Председатель Экспертного
совета Ассоциации «СРОО
«Экспертный совет»,
Заместитель председателя
правления Союза судебных
экспертов «Экспертный совет»,
к.э.н.
4. КАЛИНКИНА
Кира Евгеньевна Заведующий кафедрой
«Экономические и правовые
экспертизы» Российского
экономического университета
им. Г.В. Плеханова, Вице-
президент
Ассоциации «СРОО
«Экспертный совет», член
правления Союза судебных
экспертов «Экспертный совет»,
к.э.н., доцент

Автор карикатур: Корсун Сергей Николаевич.
В оформлении обложки использована иллюстрация
Киршиной О.М.

Содержание

Предисловие	12
1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	16
1.1. История обучения Экспертов в России	16
1.2. Методика обучения Экспертов	20
1.3. Магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке»	23
1.4. Роль экспертизы в противодействии недостоверной оценке	29
2. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ОПЫТ ЭКСПЕРТИЗЫ РАЗНЫХ СТРАН	34
2.1. Российское законодательство	34
2.1.1. Общая информация	34
2.1.2. Виды экспертизы	40
2.1.3. Внутренние документы СРОО	45
2.1.4. Недостатки законодательства	47
2.1.5. Экспертиза и иные случаи проверки отчета об оценке	50
2.2. Международный опыт экспертизы отчетов об оценке	54
2.2.1. Стандарты оценки	54
2.2.2. Нормативные документы	69
2.2.3. Методические документы	76
2.3. Международный опыт судебной стоимостной экспертизы	87
2.3.1. Общая информация	87
2.3.2. Особенности судебной экспертизы в некоторых странах	92
2.3.3. Стандарты	118
2.3.4. Практика судебной стоимостной экспертизы	123
3. НАРУШЕНИЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ	130
3.1. Причины появления нарушений	130
3.2. Классификация нарушений	133

3.3. Понятие существенности	136
3.4. Инструменты искажения стоимости	147
3.5. Примеры искажения	154
4. МЕТОДОЛОГИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ	162
4.1. Структура методологии	162
4.2. Принципы проведения экспертизы	162
4.3. Порядок проведения экспертизы	166
4.4. Допущения и ограничения	170
4.5. Методы выявления нарушений	172
4.5.1. Проверка достоверности информации	172
4.5.2. Проверка существенности информации	173
4.5.3. Проверка корректности учета специфики оценочной ситуации	175
4.5.4. Проверка корректности значений факторов и результатов	181
4.5.5. Проверка соблюдения формальных требований ЗоОД	186
4.6. Проверка эконометрических моделей	188
4.7. Метод экспресс-проверки	198
4.8. Методы контроля деятельности Эксперта	201
5. ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	206
5.1. Структура экспертного заключения	206
5.2. Требования к формулировке замечаний	208
5.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта	213
5.3.1. Общая теория обоснования	213
5.3.2. Указание на объективный факт	215
5.3.3. Указание на документ	216
5.3.4. Указание на рыночные данные	217
5.3.5. Указание на авторитетное мнение	219
5.3.6. Демонстрация нарушения причинно-следственных связей	219
5.4. Формулирование замечаний	221
5.5. Практические аспекты формулирования замечаний	227
5.6. Выводы по результатам экспертизы	233

6. ЭКСПЕРТИЗА СПЕЦИФИЧЕСКИХ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ	235
6.1. Оценка бизнеса	235
6.1.1. Описание объекта оценки	235
6.1.2. Затратный подход к оценке	244
6.1.3. Сравнительный подход к оценке	249
6.1.4. Доходный подход к оценке	251
6.1.5. Прочие вопросы	256
6.2. Инвестиционные активы	261
6.2.1. Специфика объекта оценки	261
6.2.2. Специфика расчетных моделей	265
6.2.3. Практические вопросы экспертизы	266
6.3. Отчеты об итогах государственной кадастровой оценки	270
6.3.1. Общая информация о ГКО	270
6.3.2. Причины недостаточного качества результатов ГКО	274
6.3.3. Практические вопросы проверки	280
7. ОШИБКИ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ	294
7.1. Классификация ошибок	294
7.2. Примеры и анализ ошибок	298
7.3. Основы АнтиЭкспертизы	302
8. ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭКСПЕРТА	309
8.1. Рецензирование заключения судебного эксперта	309
8.1.1. Понятие и статус рецензирования	309
8.1.2. Содержание рецензии	310
8.1.3. Базы общепринятых научных и практических данных	313
8.2. Письменная коммуникация в деятельности эксперта	317
8.2.1. Значение и особенности	317
8.2.2. Правила логические	326
8.2.3. Правила оформления	329
8.2.4. Алгоритм формирования письменной коммуникации	342
8.2.5. Практические вопросы письменной коммуникации	346

8.3. О стереотипах (к вопросу о сговоре и ущербе)	353
8.4. Этика экспертизы	362

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	366
---------------------------------------	-----

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	369
---	-----

ПРИЛОЖЕНИЯ	387
Приложение 1. Глоссарий	387
Приложение 2. Примеры обоснования позиции Эксперта	396
Приложение 3. Структурно-логические схемы научных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке»	401
Приложение 4. Ссылки на материалы книги в электронном виде	415

Уважаемые Коллеги!

Семь лет назад, в 2014 году, в свет вышла первая редакция Учебника. За прошедшее время книга фактически стала методическим руководством экспертизы (проверки) отчетов об оценке и рецензирования заключений судебных экспертов. Она активно используется экспертами различных саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО), судебными экспертами, юристами и судьями, заказчиками услуг по оценке. Учебник стал опорным материалом для магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке», используется для магистерской программы «Судебная финансово-экономическая экспертиза» в РЭУ им. Г.В. Плеханова и целого пула иных образовательных программ профессиональной переподготовки и повышения квалификации.

В целях повышения качества оценочных и экспертных услуг с ноября 2018 года вторая редакция учебника размещена в открытом доступе на сайте Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» [139] и портале #оценщикивместе [135].

Мир динамично меняется, меняется и профессиональная оценочная деятельность: оценщики все чаще стали ответчиками в судах, фигурантами уголовных дел и дисциплинарных разбирательств, выросли сложность и разнообразие задач оценочных и судебных финансово-экономических экспертиз, произошла трансформация института государственной кадастровой оценки, выросла рыночная неопределенность в период пандемии. Общество сформировало запрос на повышение качества услуг по оценке.

Третья редакция Учебника отвечает на вызовы времени и значительно расширяет перечень рассматриваемых тем, в первую очередь участие оценщиков в судебных разбирательствах. Акцент на экспертизу отчетов об оценке дополнен методическим аппаратом и инструментарием проверки и контроля качества любых документов, содержащих мотивированное мнение о величине стоимости: заключений судебных экспертов, заключений специалистов, рецензий, технико-экономических обоснований, бизнес-планов и т.д.

Учебник содержит новые крупные модули: международный опыт судебной экспертизы (раздел 2.3), рецензирование заключений судебных экспертов и иных документов (раздел 8.1), письменная коммуникация в деятельности эксперта (раздел 8.2). Другие разделы были значительно обновлены с учетом результатов практической апробации соответствующего инструментария, изменений нормативно-правовой базы, появления новых аналитических и статистических данных.

По сути, появившись как учебник по относительно узкой теме экспертизы отчетов об оценке членами Экспертных советов СРОО, книга трансформировалась в единый учебно-методический комплекс оценщика, специалиста, эксперта СРОО и судебного эксперта, включающий набор инструментов обоснования и опровержения профессиональной позиции, связанной с установлением величины стоимости и иных рыночных показателей.

При подготовке книги активно использовался научный и практический потенциал профессионального оценочно-го сообщества, был использован инструмент краудсорсинга в рамках движения **#оценщикивместе**.

Отдельную благодарность авторы выражают:

- Лапину Михаилу Валериевичу — за помощь в формировании и описании методологического фундамента экспертизы отчетов об оценке;
- Киршиной Наталье Рудольфовне — за анализ международного опыта судебной экспертизы по определению стоимости;
- Аболенцевой (Дежиновой) Олесе Юрьевне — за проработку юридических вопросов экспертизы и рецензирования.

Еще множество коллег внесли большой вклад в подготовку учебника (в алфавитном порядке): Богатова Екатерина Михайловна, Бойко Андрей Юрьевич, Брусникин Игорь Сергеевич, Волкова Ирина Геннадьевна, Голощапова Татьяна Васильевна, Горев Сергей Владимирович, Горюнов Иван Александрович, Захаров Александр Владимирович, Зумберг Алексей Валерьевич, Игнатьева Светлана Владимировна, Илюмов Василий Романович, Ильина Юлия Сергеевна, Кизякин Егор Сергеевич, Маккинли (Кузеева) Елена Викторовна,

Пантюхин Андрей Леонидович, Петруня Людмила Николаевна, Умурзакова Наталья Юрьевна, Чеснокова Мария Андреевна, Шабля Егор Ярославович.

#оценщикивместе могут больше!

Авторы выражают также глубокую признательность основным организациям, на базе которых более 10 лет апробировался методический инструментарий экспертизы — Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и Союзу судебных экспертов «Экспертный совет».

Ассоциация «Саморегулируемая организация «Экспертный совет» специализируется на методическом сопровождении и экспертизе отчетов об оценке по сложным проектам, включая судебные разбирательства. В составе Экспертного совета Ассоциации на территории всех регионов России работают множество ведущих экспертов по различным направлениям. При возникновении сложных методических задач и экспертиз коммерческие и государственные заказчики часто обращаются в Экспертный совет, давно и прочно зарекомендовавший себя у потребителей, оценщиков и консультантов, ставший эталоном качества в области экспертиз. Это позволило СРО накопить масштабный и уникальный опыт, который лег в основу разработки многих методических основ экспертизы, изложенных в учебнике. Ассоциация за годы работы разработала более двух десятков профильных образовательных программ, обучила более 15 тысяч человек, выпустила десятки методических материалов в профильной сфере.

Союз судебных экспертов «Экспертный совет» функционирует на базе Ассоциации, развивая направление судебных и внесудебных экспертиз. В состав Союза входят только высококвалифицированные эксперты со стажем около 10-15 лет.

Экспертная организация работает главным образом в области финансово-экономических и оценочных экспертиз в части имущественных споров, банкротства, антимонопольного законодательства, экономических преступлений, а также выполняет строительно-технические и почерковедческие исследования. Союз консультирует по вопросам выработки эффективной стратегии ведения спора, в том числе по подготовке заключений специалистов, рецензий на заключения, экспертиз отчетов и судебных экспертиз. Союз также ведет методическую работу, решая проблемы судеб-

ной финансово-экономической экспертизы в вопросах, где отсутствует единая методология.

В РЭУ им. Г.В. Плеханова работает Базовая кафедра «Экономические и правовые экспертизы» Союза судебных экспертов «Экспертный совет», которая обучает экспертов, проводит экспертизы и выполняет иные исследования.

Коллектив авторов:

А.В. Каминский
М.О. Ильин
В.И. Лебединский
К.Е. Калинкина

Целевая аудитория Учебника:

- члены Экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков;
- судебные эксперты;
- адвокаты по уголовным делам экономической направленности;
- юристы по экономическим спорам;
- судьи;
- члены Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и сотрудники государственных бюджетных учреждений, уполномоченных на определение кадастровой стоимости;
- государственные служащие и сотрудники корпоративных заказчиков оценочных услуг, уполномоченные проводить проверку отчетов об оценке;
- Оценщики со значительным стажем работы, в т.ч. специалисты, в должностные обязанности которых входит внутренний контроль качества отчетов об оценке;
- преподаватели дисциплин оценочного и экспертного пула.

Учебник рассчитан на читателей, имеющих базовые знания в сфере экономики.

Учебник обобщает учебно-методические комплексы магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке» во ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова, многолетнюю деятельность Авторы по организации, контролю и проведению экспертизы (проверки) свыше 22 000 отчетов об оценке, заключений судебных экспертов, рецензий и иных документов, содержащих мотивированное мнение о стоимости различных видов объектов оценки, и обучению Экспертов в:

- саморегулируемых организациях оценщиков и профессиональных объединениях оценщиков и экспертов (2002 — 2020 годы);

- Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом (Росимущество) (2005 — 2008 годы);
- судебном производстве (2005 — 2020 годы);
- работе (практической апробации) Апелляционного органа Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (2019 — 2020 годы),

а также результаты научных исследований в магистерских диссертациях слушателей программы «Экспертиза отчетов об оценке» во ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова (2012 — 2020 годы).

Учебник рекомендован к использованию в рамках магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 38.04.01 «Экономика») и имеет многостороннюю направленность:

- методологическую — раскрывает принципы, методы, алгоритмы и инструменты экспертизы отчетов об оценке;
- практическую — содержит примеры замечаний на типовые нарушения в отчетах об оценке, проверочные таблицы и таблицы с описанием фрагментов отчетов, где нарушения встречаются наиболее часто;
- аналитическую — содержит анализ международного опыта экспертизы отчетов об оценке и судебной экспертизы в сфере определения стоимости;
- научную — содержит предложения по возможным структурно-логическим схемам научных исследований в диссертациях по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (приложение 3).

Логическое устройство Учебника. Раскрываемая в книге методология и лучшие практики экспертизы отчетов об оценке основаны на международном опыте, который рассмотрен в главах 1 и 2. Приведен анализ профильного законодательства и практики экспертизы отчетов об оценке и судебной экспертизы по определению стоимости в России, США, Великобритании, Германии, Франции, Италии и других странах.

Глава 3 содержит анализ нарушений в отчетах об оценке — рассмотрены причины их появления и классификация, анализируется фундаментальное понятие существенности, рассматриваются инструменты и примеры искажения стоимости.

В экспертизе отчетов об оценке есть две основные проблемы — выявление нарушения и обоснование профессиональной позиции в отношении выявленного нарушения:

- глава 4 относится к первой из указанных проблем — описывает методический фундамент экспертизы: конкретные методы и алгоритмы выявления нарушений на примере отчетов об оценке типовых объектов недвижимости;
- глава 5 сконцентрирована на второй проблеме — формировании результатов экспертизы (проверки) отчета об оценке: рассматриваются методы обоснования профессиональной позиции Эксперта, требования к формулированию замечаний, даются примеры типовых формулировок на распространенные ситуации.

Отчеты об оценке значительно отличаются спецификой объектов оценки, их рыночной конъюнктурой, а также используемыми моделями расчета. Глава 6 посвящена специфике экспертизы отчетов об оценке бизнеса, инвестиционных активов, а также отчетов об итогах государственной кадастровой оценки.

Глава 7 предоставляет возможность учиться на ошибках других Экспертов. В ней рассматриваются классификация и типовые примеры ошибок, основы АнтиЭкспертизы отчетов об оценке.

В заключительной главе 8 рассматриваются отдельные практические вопросы экспертизы: рецензирование заключений судебных экспертов и иных мотивированных мнений о стоимости, инструментарий эффективной письменной коммуникации, описываются основные стереотипы следственных органов в отношении оценочной и экспертной деятельности, а также поднимаются важнейшие вопросы этики экспертной деятельности.

Основной акцент материала учебника сделан на содержательных вопросах экспертизы отчетов об оценке и проверке иных документов, содержащих мотивированное мнение о стоимости: принципах экспертизы, методах выявления нарушений, типологии ошибок Оценщиков и Экспертов, методах обоснования профессиональной позиции и контроля деятельности Эксперта, принципах формулирования замечаний. Данные вопросы актуальны вне зависимости от временных или законодательных рамок — они не зависят от

нормативно-правовой базы, регулирующей проверку отчетов об оценке или иных документов в конкретном профессиональном сообществе или государстве. Экспертиза, проводимая Экспертными советами СРОО, рассматривается как частный случай проверки отчетов об оценке.

Для удобства использования часть материалов Учебника размещена в открытом доступе (приложение 4). Это позволит проводить их актуализацию без ограничений печатной версии, а также эффективно использовать ссылки на онлайн-источники, приведенные по тексту.

1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Важное замечание:

При анализе представленных в Учебнике примеров читатель, возможно, сможет описать гипотетическую или реальную оценочную ситуацию, выводы в рамках которой отличались бы от выводов, указанных в Учебнике.



В этой связи отметим, что большинство оценочных ситуаций характеризуется уникальным набором значений ценообразующих факторов объекта оценки, объектов-аналогов и рыночной конъюнктуры. В Учебнике при рассмотрении примеров описываются только те факторы, которые являются значимыми для целей анализа. Предполагается, что значения прямо не указанных факторов соответствуют среднерыночным и не оказывают влияния на выводы, сделанные в Учебнике по результатам анализа конкретной ситуации.

1.1. История обучения Экспертов в России

Становление рыночных отношений неразрывно связано с развитием оценочной деятельности, направленной на установление стоимостного эквивалента активов и обязательств, в отношении которых принимается управленческое решение. Практически во всех сферах деятельности вместе с получением первых результатов выполнения работ или оказания услуг возникала необходимость проверки их качества — проверки на соответствие законодательно установленным требованиям, сложившимся правилам делового оборота и требованиям потребителей. Аналогичная ситуация сложилась и в оценочной деятельности. С появлением первых отчетов об оценке потребовалась проверка достоверности определенной в них стоимости, которая проводилась самими заказчиками оценочных услуг, в т.ч. уполномоченными государственными органами, судебными экспертами и другими лицами.

Полноценное развитие теории и практики экспертизы (проверки) отчетов об оценке в России началось с конца 90-х годов XX века и осуществлялось тремя группами субъектов:

- профессиональными организациями оценщиков, часть которых впоследствии была преобразована в саморегулируемые организации оценщиков;
- уполномоченными органами государственной и муниципальной власти, в т.ч. Федеральной службой по финансовому оздоровлению и банкротству, Федеральным долговым центром, Росимуществом, Роснедвижимостью, Российским фондом федерального имущества, Департаментом имущества города Москвы, Комитетами по управлению государственным и муниципальным имуществом;
- структурными подразделениями крупных корпоративных заказчиков.

Важным этапом развития стало выделение в общественных организациях оценщиков оценщиков-экспертов, которым было доверено высказывать профессиональное суждение о качестве отчетов об оценке коллег. Например, в 2002-2004 годах на заседаниях Экспертного совета Общественной организации «Российское общество оценщиков» вырабатывались консолидированные позиции по сложным оценочным ситуациям, обобщались типичные ошибки, содержащиеся в отчетах об оценке.

Следующим заметным шагом стал стартовавший в 2005 году эксперимент по аккредитации оценочных компаний-экспертов в Росимуществе. Начальник Управления учета имущества, анализа, оценки и контроля его использования Егор Николаевич Поляков на конкурсной основе привлекал ведущие оценочные компании к проверке отчетов об оценке, поступающих в Росимущество. Именно тогда стало понятно, что большинство даже высококвалифицированных Оценщиков не всегда могут выявить наиболее существенные нарушения, допущенные в отчетах об оценке, и корректно формулировать соответствующие замечания.

С 2005 года по инициативе заместителя начальника Управления — начальника Отдела оценки Управления учета имущества, анализа, оценки и контроля его использования Росимущества Алексея Владимировича Каминского подготовка Экспертов принимает форму стажировки сотрудников аккредитованных компаний, а также сотрудников территориальных управлений Росимущества в Центральном аппарате Росимущества. В ходе стажировки была инициирована дискуссия о том, как из опытного Оценщика

подготовить квалифицированного Эксперта. Следующим шагом стала подготовка методических материалов и проведение семинаров, на которых впервые рассматривались следующие проблемы:

- как проверять отчет об оценке и выявлять наиболее существенные нарушения (при их наличии);
- как именно нужно формулировать замечания в экспертных заключениях (понятно, однозначно, коротко, обоснованно, с указанием существенности);
- что такое инструменты создания и уничтожения стоимости;
- зачем нужна экспресс-проверка отчетов об оценке, как ее проводить.

Параллельным путем шло развитие проверки отчетов об оценке в Российском фонде федерального имущества (РФФИ), в структурах корпоративных заказчиков, например, в ОАО «РЖД», ПАО «Газпром», ПАО Сбербанк, АО «Альфа-Банк». Результатом стали программы аккредитации оценочных организаций при соответствующих корпоративных структурах, в т.ч. включающие экзамены в форме теста, кейсов, собеседования, рассмотрения конкурсных отчетов об оценке.

С 2008 года оценочное сообщество начинает функционировать на принципах саморегулирования — повышается роль профессиональных организаций оценщиков, прежде всего имеющих статус СРОО. В 2008-2009 гг. Алексеем Владимировичем Каминским и Кирой Евгеньевной Калининной была проведена серия авторских семинаров — мастер-классов в десятках регионов России по экспертизе отчетов об оценке различных типов объектов оценки. Их участниками стали порядка тысячи человек — членов Экспертных советов СРОО, представителей корпоративных заказчиков и сотрудников государственных органов, проводящих экспертизу (проверку) отчетов об оценке, Оценщиков и судебных экспертов. Впервые на этих мероприятиях вопросы экспертизы рассматривались не с позиции низкого качества отчетов об оценке и анализа типовых ошибок, допускаемых Оценщиками, а с точки зрения отсутствия единых правил экспертизы, понятных всем Экспертам, Оценщикам и Заказчикам. Дискуссии, возникающие в рамках указанных мероприятий, показали, что в профессиональном оценочном сообществе

отсутствует единая методология, требования, процедура проведения экспертизы отчетов об оценке. Более того, было наглядно показано наличие у ведущих Экспертов из различных СРОО взаимоисключающих точек зрения по принципиальным вопросам экспертизы. Встала задача системного развития теории и практики экспертизы отчетов об оценке.

С 2009 по 2011 гг. функционировала Рабочая группа по методологии экспертизы отчетов об оценке [187]. На первом этапе в Рабочей группе в инициативном порядке объединились представители профессионального оценочного и экспертного сообщества, а также представители крупнейших потребителей оценочных услуг, результатом работы стал проект методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке. На втором этапе Рабочая группа действовала в рамках Национального совета по оценочной деятельности, разрабатывая профильный федеральный стандарт оценки — ФСО №5 [17].

В 2011 году объемы экспертизы (проверки) отчетов об оценке достигли критического размера, когда стало невозможно не замечать непрофессионализм и недобросовестность отдельных «экспертов». В профессиональном сообществе поднимаются вопросы АнтиЭкспертизы — противодействия недобросовестной и/или некачественной экспертизе отчетов об оценке. Данная тематика была выделена в отдельные семинары и мастер-классы, которые проводились СРОО «Экспертный совет».

В 2012 году Кира Евгеньевна Калининна во ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова при организационной и методической поддержке СРОО «Экспертный совет» (на тот момент — Некоммерческого партнерства) открывает первую в стране профильную образовательную программу высшего образования — магистерскую программу «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 38.04.01 «Экономика»).

В 2013 году для обеспечения учебного процесса магистратуры Максим Олегович Ильин разрабатывает учебно-методические комплексы дисциплин профессионального цикла, в т.ч. курс лекций по дисциплине «Экспертиза отчетов об оценке недвижимости» [133]. В июне 2014 года в свет выходит первая редакция настоящего Учебника, обобщившая более чем десятилетний опыт авторского коллектива по организации, контролю качества оценочных работ и проведению экспертизы отчетов об оценке.

С февраля 2014 года на постоянной основе проводится подготовка Экспертов в формате стажировки — члены Экспертного совета СРОО «Экспертный совет», претендующие на получение полномочий по проведению экспертизы отчетов об оценке в соответствующем регионе, в течение двух недель отрабатывают навыки экспертизы в Центральном аппарате СРОО «Экспертный совет» (Москва).

В 2019 году в РЭУ им. Г.В. Плеханова создана базовая кафедра Союза судебных экспертов «Экспертный совет» «Экономические и правовые экспертизы», в рамках которой инструментарий экспертизы отчетов об оценке рассматривается применительно к судебным финансово-экономическим экспертизам.

По сути, мы наблюдаем процессы, похожие на те, что происходили в сфере финансового учета в Европе в XI-XII веках. Тогда из профессионального бухгалтерского сообщества выделилась группа людей, которые заявили себе, коллегам и окружающему миру: мы хорошо знаем, как нужно вести бухгалтерию, мы повысим доверие к бухгалтерскому учету. Данные заявления были подкреплены обширной методической и организационной работой, а главное — носители данной идеи верили в нее, для них служение Профессии стало смыслом жизни. Теперь их называют аудиторами.

Аналогично можно спрогнозировать дальнейшее самоопределение тех, чья деятельность по сути является «аудитом в сфере установления стоимости». Опытные и квалифицированные профессионалы в сфере установления стоимости и смежных областях через инструмент экспертизы отчетов об оценке повышают качество оценочных услуг, повышают доверие к профессиональному оценочному сообществу. И законодательное признание данного направления деятельности является всего лишь формальностью.

1.2. Методика обучения Экспертов

Количество лиц, на постоянной основе занимающихся экспертизой (проверкой) отчетов об оценке, постоянно растет. Если на середину 2015 года таких лиц в России было около 6 000 человек [131], то к 2020 году их количество возросло, как минимум, до 7 000. Отметим, что данный рост произошел на фоне заметного, почти двукратного снижения официальной численности Оценщиков в связи с законодательным введением процедуры квалификационного экзамена по направлениям оценочной деятельности.

При этом, к сожалению, все еще приходится констатировать отсутствие единых правил экспертизы (проверки) отчетов об оценке. Если один и тот же отчет об оценке дать различным Экспертам, то, с большой степенью вероятности:

- одни Эксперты выдадут положительные заключения, а другие — отрицательные;
- в одних отрицательных заключениях будут замечания, оказывающие существенное влияние на итоговую величину стоимости, а в других — только формальные, не имеющие к величине стоимости никакого отношения;
- замечания в разных отрицательных заключениях будут противоречить друг другу.

Описанная проблема требует продолжения профессиональной дискуссии, а также разработки соответствующего учебно-методического обеспечения.

Опыт обучения и стажировки Экспертов показывает, что не каждый, даже высококвалифицированный, Оценщик может стать Экспертом. Эксперт должен кроме оценочных компетенций обладать специфическими знаниями, умениями и навыками как профессионального, так и личностного характера, среди которых необходимо выделить:

- знание разнообразных методик оценки и обоснования величин корректировок, их особенностей и областей применения. Эксперт должен понимать, что Оценщики могут выполнить расчеты иначе, чем это сделал бы он сам, и это тоже может быть правильно;
- умение выявлять наиболее существенные нарушения (при их наличии) в отчете об оценке, с точки зрения их влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки;
- умение понятно, кратко и аргументированно формулировать замечания по выявленным нарушениям;
- способность к постоянному обучению;
- коммуникабельность;
- соблюдение этических правил, основанных на принципах объективности и беспристрастности.

Двумя словами — Порядочность и Профессионализм.

Очевидно, что получить теоретические знания, а также практические умения и навыки возможно только в ходе интегрированной подготовки, включающей как теоретические

модули, так и, прежде всего, практические кейсы, основанные на реальных оценочных ситуациях.

Обобщенный алгоритм подготовки Экспертов включает серию взаимосвязанных кейсов с нарастающим уровнем сложности:

- 1) изучение теоретических аспектов экспертизы (принципы и методы экспертизы, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и т.д.);
- 2) анализ дискуссионных вопросов оценочной деятельности и основных альтернативных точек зрения по ним;
- 3) изучение примеров готовых отрицательных экспертных заключений с анализом соответствующих оценочных ситуаций (фрагментов отчетов об оценке);
- 4) поиск нарушений (при их наличии) в тестовых оценочных ситуациях, фрагментах отчетов об оценке, реальных отчетах об оценке и иных документах, содержащих мотивированное мнение о стоимости;
- 5) формулирование замечаний на тестовые оценочные ситуации, фрагменты отчетов об оценке, реальные отчеты об оценке и иные документы, содержащие мотивированное мнение о стоимости;
- 6) обсуждение замечаний с другими слушателями с последующей доработкой профессиональной позиции каждого участника дискуссии;
- 7) изучение теоретических основ и практического инструментария АнтиЭкспертизы;
- 8) проведение АнтиЭкспертизы экспертных заключений (мотивированных мнений), выполненных другими Экспертами;
- 9) рецензирование отчетов об оценке, заключений судебных экспертов и иных документов, содержащих мотивированное мнение о величине стоимости;
- 10) закрепление полученных знаний и умений до уровня навыков в ходе:
 - моделирования судебных заседаний, в рамках которых одна из сторон на основе экспертного заключения ставит под сомнение качество отчета об оценке, а другая — защищает положения отчета об оценке, оспаривая результаты экспертизы;
 - выполнения итерационных практических кейсов в игровой форме, в рамках которых слушатели имеют

возможность выполнить задание, проанализировать полученный результат, в т.ч. с учетом мнения преподавателей и приглашенных экспертов, повторно выполнить задание необходимое количество раз.

- 11) индивидуальные консультации слушателей в целях расстановки итоговых акцентов с учетом опыта, квалификации и промежуточных результатов обучения конкретного слушателя;
- 12) проведение научных исследований по тематике экспертизы, например, в рамках магистерских диссертаций в РЭУ им. Г.В. Плеханова (см. приложение 3).

Указанные кейсы проводятся для различных видов объектов оценки.

Организация и проведение обучения Экспертов по указанной схеме потребовало создания профильной программы высшего образования.

1.3. Магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке»

В России более 100 высших учебных заведений обучают на оценщика (высшее образование и профессиональная переподготовка). При этом, несмотря на значительное количество лиц, проводящих экспертизу (проверку качества) различных документов стоимостного характера, до недавнего времени их подготовка не носила системный характер. Федеральное законодательство не содержит требований к профессиональной подготовке экспертов в оценочной деятельности. Также Министерством образования и науки Российской Федерации не утверждены требования к образовательным программам по подготовке специалистов по экспертизе в оценочной деятельности. Отсутствие указанных требований является одним из основных недостатков на современном этапе развития оценочной деятельности при том, что Федеральный закон об образовании [6] наделил профессиональное оценочное сообщество большими возможностями для самостоятельного создания порядка доступа на рынок услуг исключительно профессиональных участников, которые будут обладать необходимыми квалификационными характеристиками.

Профессиональное оценочное сообщество начало изменять ситуацию в лучшую сторону в 2012 году, когда во ФГБОУ ВПО Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова открылась первая в стране образовательная

программа «Экспертиза отчетов об оценке», которая готовит специалистов с квалификацией «Магистр» по направлению 38.04.01 «Экономика». С этого момента обучение Экспертов получило необходимую научную и методическую основу — рис. 1.



Рис. 1. Эволюция от «проверяльщика» до Эксперта

Программой закреплены специализированные компетенции, ориентированные на реальные потребности рынка труда — совокупность знаний, умений, навыков и способностей, необходимых для соответствующей деятельности:

- специализированные компетенции по оценочной деятельности — опыт оценки всех видов собственности; выбор и обоснование методологии оценки в конкретной оценочной ситуации; развитие методологии оценки всех видов объектов оценки;
- специализированные компетенции по экспертной деятельности в оценочной сфере — экспертиза отчетов об оценке всех видов объектов оценки; рецензирование экспертных заключений на отчеты об оценке всех видов объектов оценки; оценка эффективности управленческих решений, принимаемых органами власти относительно собственности; оценка эффективности управления собственностью, принадлежащей государственным корпорациям, организациям и предприятиям различных отраслей и форм собственности; участие в судебных процессах, касающихся вопросов сделок с собственностью; разработка методических рекоменда-

ций по экспертизе отчетов об оценке всех видов собственности.

Важно отметить, что в специализированных компетенциях выделена способность выпускников *развивать методологию* оценки и экспертизы.

Учебная программа по указанной специальности включает изучение комплекса учебных дисциплин общенаучного и профессионального цикла — рис. 2, табл. 1.

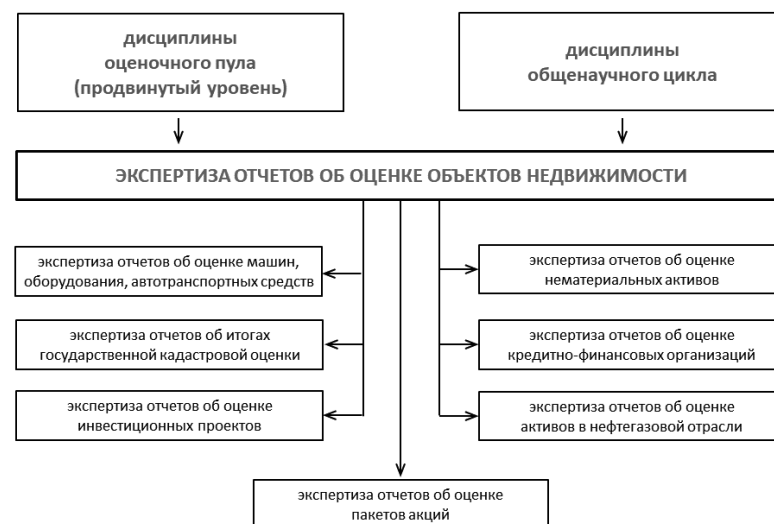


Рис. 2. Междисциплинарные связи учебной программы

Акцент учебной программы делается на дисциплины профессионального цикла, которые основаны на:

- положениях дисциплин оценочного пула, прежде всего: «Оценка объектов недвижимости (продвинутый уровень)», «Оценка пакетов акций (продвинутый уровень)»;
- положениях следующих дисциплин общенаучного цикла: «Эконометрика (продвинутый уровень)», «Налоговый менеджмент (продвинутый уровень)», «Статистическая методология и анализ информации в оценочной деятельности», «Статистические финансы», «Методология и методы исследований в экономике», «Финансы и кредит (продвинутый уровень)».

При изучении дисциплин профессионального цикла рассматривается экспертиза отчетов об оценке различных видов объектов оценки. Каждый вид объекта оценки имеет специфику с позиции определения величины его стоимости, например: характер влияния ценообразующих факторов и методика их учета.

Следует обратить внимание, что ряд методических элементов экспертизы отчетов об оценке является общим для всех видов объектов оценки, например: принципы и методы экспертизы, основные инструменты искажения стоимости, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта (рис. 3).

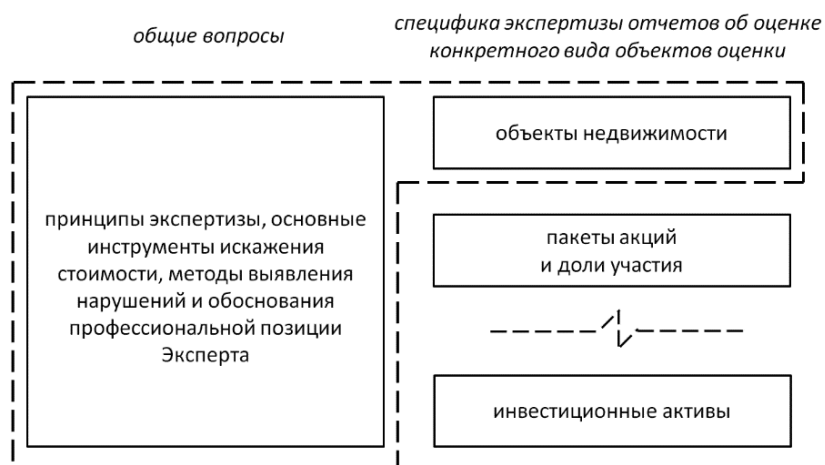


Рис. 3. Структура дисциплин профессионального цикла

Для улучшения восприятия материал дисциплин профессионального цикла изучается в следующей последовательности:

- детально рассматривается экспертиза отчетов об оценке недвижимости — зданий, строений, сооружений и земельных участков. Недвижимость выбрана по той причине, что на ее долю приходится основная часть работы Оценщиков. На примере данного типа объектов оценки раскрываются общие принципы и методы экспертизы, основные инструменты искажения стоимости, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта;
- рассматриваются специфические вопросы экспертизы отчетов об оценке других видов объектов оценки;

- рассматриваются специфические вопросы проверки иных документов, содержащих мотивированное мнение о стоимости.

Изучение дисциплин профессионального цикла является основным этапом подготовки современного специалиста в области экспертизы (проверки) отчетов об оценке — табл. 1.

Таблица 1.

Общая характеристика дисциплин профессионального цикла

Элемент	Описание
Объект изучения	1. Отчеты об оценке различных видов объектов оценки. 2. Экспертные заключения, заключения судебных экспертов и аналогичные документы, содержащие результаты проверки отчетов об оценке.
Предмет изучения	1. Нарушения требований законодательства об оценочной деятельности. 2. Принципы и методы экспертизы отчетов об оценке. 3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и формулирования замечаний. 4. Специфика и чувствительность различных методов оценки. 5. Ошибки Экспертов. 6. Этические вопросы деятельности Эксперта. 7. Методы контроля деятельности Эксперта.
Цель изучения	Формирование комплекса знаний, умений и навыков экспертизы отчетов об оценке и иных документов, содержащих мотивированное мнение о стоимости различных видов объектов оценки: • Знаний теоретических и методологических основ экспертизы отчетов об оценке, ее нормативно-правовой базы, основных методов экспертизы отчетов об оценке, инструментов искажения стоимости, методов обоснования профессиональной позиции Эксперта, специфики и чувствительности различных методов оценки, методов контроля деятельности Экспертов. • Умений проведения экспертизы отчетов об оценке, в т.ч. выявления фактов искажения стоимости, обоснования профессиональной позиции Эксперта, формулирования замечаний, методов контроля деятельности Экспертов.

Элемент	Описание
	• Навыков проведения экспертизы отчета об оценке, в т.ч. выявления фактов искажения стоимости, обоснования профессиональной позиции Эксперта, формулирования замечаний, контроля деятельности Экспертов.

Эффективность образовательного процесса обеспечивается преподавательским составом, который преимущественно представлен специалистами-практиками — это руководители СРОО, председатели и члены Экспертных советов СРОО, руководители специализированных органов СРОО, судебные эксперты, руководители отделов оценки и экспертизы региональных и федеральных органов власти, топ-менеджеры промышленных предприятий, адвокаты и юристы, а также другие лица с большим опытом работы в профильной сфере. Средний опыт работы в сфере оценки и экспертизы у преподавателей дисциплин профессионального цикла превышает 15 лет.

Высокие требования к уровню преподавателей магистерской программы являются основной причиной, препятствующей ее распространению в других высших учебных заведениях. С 2012 года аналогичные по глубине программы в иных образовательных учреждениях так и не были открыты.

Востребованность магистратуры подтвердилась тем, что средний стаж оценочной/экспертной деятельности магистров всех потоков превышает 10 лет.

К концу 2020 года выпускниками магистратуры стали 115 человек, среди которых, помимо практикующих Оценщиков и Экспертов: руководители и Председатели Экспертных советов семи СРОО, сотрудники Центрального банка России, ПАО Сбербанк, Агентства по страхованию вкладов, Департамента городского имущества г. Москвы, крупных корпоративных заказчиков.

На базе магистерской программы создано несколько экспресс-курсов, ориентированных на потребности специфических целевых аудиторий, например: программа повышения квалификации «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях «оспаривания» кадастровой стоимости», основными слушателями которой стали сотрудники государственных бюджетных учреждений, уполномоченных на определение кадастровой стоимости, которые в ближайшем времени готовятся получить полномочия по рассмотрению

заявлений об оспаривании величины кадастровой стоимости (в т.ч. установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, определенной в отчете об оценке).

1.4. Роль экспертизы в противодействии недостоверной оценке

Недостоверный результат определения стоимости может являться следствием недобросовестных или неквалифицированных действий Оценщика.

Недобросовестная и неквалифицированная оценки имеют схожие негативные последствия для потребителей результатов соответствующих услуг, при этом суть таких оценок различна (рис. 4):

- недобросовестная оценка — оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, которые *допущены Оценщиком целенаправленно* (явились следствием «сделки с совестью»);
- неквалифицированная оценка — оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, которые *являются следствием низкой квалификации Оценщика*.



Рис. 4. Недобросовестный и неквалифицированный Оценщики

Различные виды проверки отчета об оценке позволяют противодействовать недобросовестной или неквалифицированной оценке — табл. 2, рис. 5.

Таблица 2.

Алгоритм противодействия недобросовестной или неквалифицированной оценке

Действие	Комментарий
Проверка отчета об оценке	Может выполняться заказчиком оценки или другим пользователем отчета об оценке. Обычно заключается в проверке итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, на соответствие: - внутреннему пониманию величины стоимости объекта оценки конкретным пользователем отчета об оценке; - общеизвестным рыночным данным.
Устная претензия	Позволяет наиболее оперативно исправить непреднамеренные нарушения (классификация нарушений приведена в разделе 3.2), особенно в ситуации, когда акт сдачи-приемки услуг по оценке со стороны заказчика еще не подписан. Действие эффективно при условии, что позиция Оценщика конструктивна — он согласен с выявленными нарушениями и готов их исправить.
Письменная претензия	Наиболее простой формальный инструмент. Форма взаимоотношений регулируется общегражданским законодательством. При наличии в отчете об оценке преднамеренного искажения стоимости, как правило, письменная претензия неэффективна, а ответ Оценщика содержит тезис ~ «я профессионал с многолетним стажем, не вам мне указывать, в отчете об оценке все написано правильно».
Письменная претензия с указанием нарушенных требований законодательства об оценочной деятельности	Требует знания положений законодательства об оценочной деятельности, понимания основ методологии оценочной деятельности, а также навыков проведения экспертизы (проверки) отчетов об оценке. Позволяет устранить подавляющее большинство непреднамеренных и часть преднамеренных нарушений. Жалоба рассматривается Дисциплинарным комитетом СРОО в течение установленного законодательством срока (60 дней), который включает уведомление Оценщика о поступлении жалобы, приглашение на заседание за строго оговоренное количество дней и др. действия.

Действие	Комментарий
Жалоба в СРОО	К форме и содержанию жалобы предъявляется целая совокупность требований. Ключевым из них является указание конкретных нарушений требований законодательства об оценочной деятельности. Если жалоба составлена с нарушением требований, то она признается немотивированной, проверка по изложенным в ней фактам не проводится. В случае если жалоба признана мотивированной, то рассмотрению подлежат только изложенные в ней факты. Сроки рассмотрения жалобы могут сокращаться, а ее результативность повышается, если к жалобе прикладывается отрицательное экспертное заключение СРОО, составленное по результатам инициативной экспертизы отчета об оценке, или решение суда, в котором установлен факт наличия в отчете об оценке нарушений требований законодательства об оценочной деятельности. При установлении факта наличия в отчете об оценке нарушений требований законодательства об оценочной деятельности СРОО накладывает на Оценщика соответствующее дисциплинарное взыскание.
Жалоба в апелляционный орган национального объединения СРОО	В случаях отказа в удовлетворении жалобы Заявитель коллегиальным органом управления СРОО имеет возможность направления жалобы на действия СРОО в апелляционный орган Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО».
Экспертиза в СРОО	Законодательно установленный инструмент контроля качества услуг по оценке. Проводится на платной основе. Сроки проведения экспертизы значительно меньше, чем сроки рассмотрения жалобы. Отметим, что выдача СРОО отрицательного экспертного заключения не является основанием для автоматического применения дисциплинарного взыскания к Оценщику, подписавшему соответствующий отчет об оценке.
Проверка отчета об оценке в рамках следственных действий	Проверка осуществляется в форме судебной экспертизы, форма и содержание которой регулируется Уголовным процессуальным кодексом (УПК), а также Федеральным Законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [4].

Действие	Комментарий
Обращение в суд	Стандартная форма защиты при причинении возможного ущерба. Характеризуется длительными сроками рассмотрения, которые могут быть сокращены при предоставлении в суд отрицательного экспертного заключения СРОО на рассматриваемый отчет об оценке. При подаче иска следует учитывать позицию Президиума ВАС [47].
Проверка отчета об оценке, проводимая по решению суда	Проверка осуществляется в форме судебной экспертизы, форма и содержание которой регулируется процессуальными кодексами (АПК, УПК и ГПК), а также Федеральным Законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [4].



Рис. 5. Защита от недобросовестного Оценщика

Отметим, что начальные и конечные действия, а также их последовательность зависят от существенности допущенных в отчете об оценке нарушений (см. раздел 4.3), а также от готовности Оценщика устранить нарушения (т.е. от того, результатом какого вида оценки является отчет об оценке — неквалифицированной или недобросовестной).

Из табл. 2 видно, что противодействие начинается с форм, не имеющих четко установленного статуса (например, устная претензия). На последующих этапах возникает потребность в результатах проверки, имеющих законодательно установленный статус (экспертное заключение СРОО, заключение судебного эксперта).

Следует обратить внимание на неочевидный для многих факт. Экспертизу отчетов об оценке следует рассматривать в качестве основного инструмента как повышения качества оценочных услуг, так и защиты Оценщиков от противоправных и недобросовестных действий любых организаций и должностных лиц:

- В ходе экспертизы отчетов об оценке выявляются нарушения требований законодательства об оценочной деятельности. За выявлением таких фактов следует ответная реакция: устранение нарушений (при наличии такой возможности), рост профессионализма Оценщика по результатам анализа допущенных нарушений и способов их устранения, а в отдельных случаях — например, при фиксации множественных фактов недобросовестной оценки, — и отстранение Оценщика от оценочной деятельности.
- В случае, когда Оценщик становится жертвой недобросовестных или неквалифицированных действий со стороны различных пользователей отчета об оценке (заказчика оценки, представителей следственных органов, разного рода рецензентов и др. лиц), экспертиза отчета об оценке позволяет сделать объективный вывод о качестве оказанных услуг. Наличие экспертного заключения СРОО становится весомым аргументом в отстаивании профессиональной позиции Оценщика: при возникновении спора конструкция «оппонент ↔ Оценщик» трансформируется в «оппонент ↔ СРОО и Оценщик», когда СРОО разделяет мнение своего эксперта, и подключается к отстаиванию профессиональной позиции оценщика, иной раз переводя дискуссии в публичное пространство.

2. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ОПЫТ ЭКСПЕРТИЗЫ РАЗНЫХ СТРАН

2.1. Российское законодательство

2.1.1. Общая информация

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

- 1) профильным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [3] (далее — Закон об оценке);
- 2) Федеральными стандартами оценки (например, ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №5, ФСО №7 [21, 22, 23, 16, 17, 19]);
- 3) стандартами и правилами оценочной деятельности конкретной СРОО, членами которой являются Оценщик, подписавший отчет об оценке, и Эксперт, проводящий его экспертизу.

Далее при совместном упоминании совокупность указанных выше нормативных правовых актов называется *Законодательство об оценочной деятельности (ЗоОД)*.

Следует отметить, что существует также значительный пласт документов, регламентирующих *проверку* отчетов об оценке в различных министерствах и ведомствах, а также в корпорациях, например: в Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом (Росимущество), Центральном банке Российской Федерации, ПАО Сбербанк России, ОАО «РЖД». В рамках Учебника указанные документы не рассматриваются в связи с тем, что, во-первых, они не содержат методических положений, заслуживающих внимания — концентрируются на процедурных вопросах, а во-вторых, предназначены для сугубо «внутреннего использования».

Ниже приведена характеристика основных положений ЗоОД применительно к экспертизе отчетов об оценке в объ-

еме, достаточном для понимания сущностных аспектов экспертизы.

В статье 17.1 Закона об оценке дано следующее **определение экспертизы отчетов об оценке**: «действия эксперта или экспертов СРОО в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в т.ч. требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки — также о подтверждении рыночной 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».

Из указанных положений прямо следует, что **задачей экспертизы является выявление нарушений требований ЗоОД в отчете об оценке, если таковые имеются**. Эксперт должен указать, какие именно пункты ЗоОД Оценщик нарушил. При этом перед Экспертом не стоит задача показать, что оценку можно выполнить лучше, применить альтернативную методику или получить другую величину стоимости внутри рыночного диапазона цен.

Экспертиза проводится членами экспертных советов СРОО. Для получения этого статуса необходимо (статья 21.1 Закона об оценке):

- быть членом СРОО (а значит — иметь оценочное образование);
- сдать квалификационный экзамен;
- быть выбранным в Экспертный совет СРОО на общем собрании членов СРОО.

Отдельные СРОО устанавливают дополнительные требования, например, в части стажа оценочной деятельности, наличия рекомендаций коллегиального органа управления или членов Экспертного совета СРОО.

В статье 17.1 Закона об оценке отмечено, что «действия (бездействие) эксперта или экспертов СРОО оценщиков при проведении экспертизы отчета, результаты такой экспертизы могут быть обжалованы заинтересованными лицами в СРОО в порядке и в сроки, которые установлены требованиями к рассмотрению СРОО жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, утверждаемыми уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, или оспорены в судебном порядке».

В статье 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 5 000 000 рублей. СРОО, возместившая убытки или имущественный вред, имеет право регресса к соответствующему Эксперту (Экспертам) СРОО.

Отметим, что по состоянию на конец 2020 года возмещение убытков за счет компенсационного фонда СРОО было произведено лишь единожды [127] (по иску Управления Федеральной службы судебных приставов по Владимирской области к Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» [48]).

В пункте 14 ФСО №5 установлено: «При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки». Прослеживается аналогия с п. 8 ФСО №1 [21], однако для Эксперта устанавливаются более жесткие требования, чем для Оценщика. При оценке информация **о событиях**, произошедших после даты оценки, может быть использована только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки, при экспертизе подобную информацию нельзя использовать ни в каком случае.

В пункте 17 ФСО №5 установлено: «Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрица-

тельное 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».

Как было отмечено выше (табл. 2), 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, осуществляется в соответствии с профильным внутренним приказом [32].

Также вопрос о соответствии отчета об оценке требованиям ЗоОД часто ставят перед судебными экспертами, деятельность которых регулируется профильным Федеральным законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» [4] (далее – Законом о судебной экспертной деятельности). 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).

Сущностная составляющая экспертизы основывается на понимании, что рыночная стоимость имеет **вероятностную природу**. В соответствии со статьей 3 Закона об оценке, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается **наиболее вероятная цена**, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Таким образом, законодатель в самом определении указывает на вероятностный характер рыночной стоимости объекта оценки. Позиция о вероятностном характере рыночной стоимости закреплена и сложившейся судебной практикой, например:

- «...само по себе наличие иного результата оценки не предопределяет недостоверность ранее определенной рыночной стоимости, под которой, согласно статье 3 Закона об оценочной деятельности, понимается наиболее **вероятная** цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Признаваемый Законом об оценочной деятельности **вероятностный характер** определения рыночной стоимости предполагает возможность получения неодинакового результата оценки при ее проведении несколькими оценщиками, в том числе, в рамках судебной экспертизы, по причинам, которые не связаны с ненадлежащим обеспечением достоверности оценки» (Определение Судебной Коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ [46]);
- «...рыночная стоимость является **условной**, но считается достоверной и подлежит признанию не в силу состоявшегося согласования или доказанного факта

уплаты цены по известной реальной сделке, а в силу закона, в т.ч. во исполнение статьи 12 Закона об оценке, поскольку ее величина исчислена и обоснована в отчете оценщика по законно установленным правилам и не опровергнута (не пересмотрена, не исправлена) впоследствии законными же средствами. При этом имеющиеся допустимые различия в методах оценки делают неизбежными не только несовпадение установленной на основании отчета оценщика стоимости с реальной ценой состоявшейся сделки, но и определенные расхождения между результатами разных оценок в отношении одного объекта недвижимости, при том, что и тот и другой результаты считаются достоверными...» (Постановление Конституционного Суда РФ [41]);

- «...понятие рыночной стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет **вероятностный характер** и не во всех случаях учитывает возможность реального совершения сделки на соответствующих условиях» [44].

Кроме того, статистическая (вероятностная) природа рынка и вытекающий отсюда разброс большинства исходных рыночных данных, в том числе по аналогам, неоднозначность величины различных параметров, используемых в расчетах, неоднозначность экспертных мнений, приводящих к рассеиванию в прогнозах ожидаемых доходов на годы вперед, и другие факторы неопределенности неизбежно приводят к объективным погрешностям в расчетах.

ФСО 1 в редакции 2015 [21] развивает указанные положения Закона об оценочной деятельности и прямо закрепляет возможность приведения оценщиком своего профессионального суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определенная им рыночная стоимость.¹

В п. 30 ФСО № 7 указано, что Оценщик «приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость...».

В методических материалах, связанных с оценочной деятельностью, в качестве причин вероятностной природы рыночной стоимости указываются в т.ч. объектный аспект (совокупность ценообразующих факторов, характеризующих сложность и уникальность объекта) и рыночный аспект

¹ Имеется в виду п. 26 [20]

(совокупность параметров, характеризующих неидеальность рынка объекта, например, его неполную информационную прозрачность) [56, 57].

Часто субъект, которому нанесен ущерб при совершении сделки по стоимости, указанной в отчете об оценке, обращается в суд с иском к оценочной компании, выпустившей отчет об оценке (к юридическому лицу, заключившему трудовой договор с Оценщиком) и самому Оценщику. При анализе целесообразности данного шага следует учитывать как вероятностную природу рыночной стоимости, так и позицию Президиума Высшего Арбитражного суда [47] о том, что:

- в подавляющем числе случаев «оценка носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается»;
- оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым Оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

2.1.2. Виды экспертизы

До законодательного введения института саморегулирования в оценочной деятельности (до 2008 года) в профессиональных оценочных объединениях существовало несколько видов экспертизы отчетов об оценке. Например:

- в Российском обществе оценщиков выделяли административную экспертизу (экспертизу соблюдения), техническую экспертизу, настольную экспертизу и полевую экспертизу;
- в Российской коллегии оценщиков – нормативно-методическую, расчетную и полную.

Виды экспертизы отличались объемами исследований Эксперта, а само разделение, в целом, соответствовало международным стандартам оценки в редакции, действовавшей на ту дату.

В органах государственной власти и у корпоративных заказчиков разделения на виды экспертизы (проверки) отчетов об оценке не было – вся она была направлена, прежде всего, на проверку корректности определенной итоговой величины стоимости объекта оценки (для рыночной стоимости – на ее соответствие рыночным данным).

С 2008 года в СРОО экспертиза проводилась в соответствии с п. 11 ФСО №1 [12]: «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, 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». Т.е. законодательно был закреплён *один* вид экспертизы отчетов об оценке.

Ситуация значительно осложнилась в конце 2010 года с введением [20] в Закон об оценке статьи 17.1, в которой было закреплено *два* вида экспертизы отчетов об оценке:

- «экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в т.ч. 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 т.ч. 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».

Данное определение не позволяло однозначно понять различия между видами экспертизы. По логике, различие должно было быть конкретизировано в профильном федеральном стандарте. Однако в п. 5 ФСО №5 [17], утвержденного спустя полтора года, в июле 2011 года, было приведено описание видов экспертизы, идентичное описанию из Закона об оценке.

В условиях законодательной неопределенности в экспертизе отчетов об оценке началось «смутное время» — рис. 6. Достаточно распространенным в оценочном сообществе стал вопрос о том, может ли быть выдано положительное экспертное заключение по результатам нормативно-методической экспертизы на отчет об оценке, содержащий нарушение (например, математическую ошибку), устранение которого приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости? В большинстве СРОО существовала точка зрения, что при нормативно-методической экспертизе расчеты проверяться не должны, а значит, на отчет об оценке с указанной выше арифметической ошибкой будет выдано положительное заключение (при условии, что в отчете отсутствуют другие нарушения). Подобная позиция была принципиально неверна и наносила значительный ущерб репутации всего профессионального оценочного сообщества.



Рис. 6. «Дискуссия о видах экспертизы»

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

Фундаментальным требованием к отчету об оценке, закрепленным в ст. 11 Закона об оценке и в п. 5 ФСО №3, является (и всегда являлось!) 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 объекта оценки, которая находит свое отражение в отчете об оценке как результате оказания услуг по оценке. Существенно искаженная величина итоговой стоимости объекта оценки вводит в заблуждение пользователя отчета об оценке именно в той части, для которой этот документ был составлен.

Таким образом, ошибки в отчете об оценке (математические, методологические, логические противоречия и пр.), приводящие или способные привести к существенному искажению итоговой величины стоимости объекта оценки, являются нарушением требований ЗоОД.

В чем же различие между видами экспертизы? Нормативно-методическая экспертиза являлась элементом экспертизы на подтверждение стоимости (рис. 7).

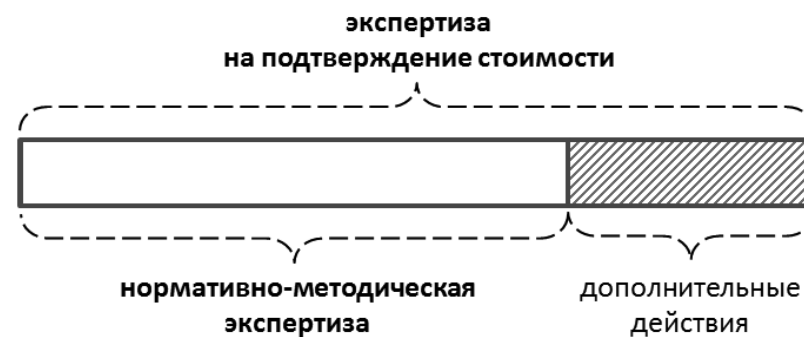


Рис. 7. Соотнесение видов экспертизы отчетов об оценке

В ряде случаев возникала необходимость более глубокой экспертизы отчета об оценке, сверх стандартной проверки

на соответствие требованиям ЗоОД. Законодатель не установил перечень дополнительных действий, которые могли проводиться при экспертизе на подтверждение стоимости сверх проверки на предмет соответствия требованиям ЗоОД. Сложившиеся на тот момент правила делового оборота, например, закрепленные в [55], показывали, что такими действиями могли быть:

- проверка достоверности установления количественных и качественных характеристик объекта оценки на основе альтернативных источников информации, в том числе его осмотра Экспертом. Важно понимать, что Эксперт может осмотреть объект оценки только после даты оценки. А с даты оценки до даты осмотра Экспертом могли произойти существенные изменения как с объектом оценки, так и с его окружением;
- сопоставление использованных в отчете об оценке рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;
- проведение альтернативных расчетов на предмет сопоставимости результатов расчетов (например, укрупненная проверка результатов корреляционно-регрессионного моделирования расчетами по методу сравнения продаж). Отметим, что Эксперт не проводит повторную оценку — он может выборочно проверить расчеты, вызывающие у него сомнения.

Своеобразной аналогией являются различные способы освидетельствования технического состояния зданий — визуальный, инструментальный, инструментальный с разрушающим испытанием образцов.

К сожалению, наличие в прошлом двух видов экспертизы позволило некоторым СРОО в рамках нормативно-методической экспертизы проводить проверку «по галочкам». Например, проверялся сам факт наличия расчетов в рамках конкретного подхода к оценке или обоснование отказа от его применения, при этом корректность расчетов не проверялась. Выдавались положительные экспертные заключения на отчеты об оценке с искаженной итоговой величиной стоимости объекта оценки.

Ситуация нормализовалась только в 2016 году, когда вступили в силу поправки к Закону об оценке, внесенные Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ [8]. Для отчетов

об определении рыночной стоимости (а это абсолютное большинство всех отчетов об оценке) законодатель закрепил единственный вид экспертизы — на подтверждение стоимости. Экспертиза на соответствие требованиям ЗоОД имеет место применительно к отчетам об оценке других нерыночных видов стоимости, например, ликвидационной.

В целях упорядочения нормативной правовой базы Минэкономразвития России в 2017 году внес изменения в ФСО № 5, устранив многообразие видов экспертизы.

Отметим, что в международной практике экспертизы отчетов об оценке до недавнего времени также использовались различные законодательно определенные виды экспертизы [146]. Однако в последние годы наметился тренд на то, что конкретный объем работы Эксперта прямо прописывается в задании на проведение экспертизы (см. раздел 2.2).

В зависимости от ситуации, в которой проводится экспертиза (проверка) отчета об оценке, дополнительно уместно разделять:

- экспертизы, проводимые до совершения сделки и экспертизы, проводимые после совершения сделки. Во втором случае наличие в отчете об оценке формальных нарушений требований ЗоОД становится неприципиальным, поскольку после совершения сделки предметом разбирательства является факт наличия ущерба, а также его размер, на что влияют только существенные нарушения требований ЗоОД (классификацию нарушений см. в разделе 3.2);
- «экспертизу отчета» и «экспертизу стоимости». Во втором интересует наличие ущерба (искажения итоговой величины стоимости), соблюдение формальных требований — не проверяется.

2.1.3. Внутренние документы СРОО

Саморегулируемые организации оценщиков законодательно наделены полномочиями по контролю качества отчетов об оценке. Ниже приведены основные результаты анализа внутренних документов СРОО в части экспертизы отчетов об оценке.

❶ Во всех СРОО, в соответствии с требованиями Закона об оценке, приняты положения об Экспертном совете. В этих документах регулируются общие вопросы деятельности Экспертного совета соответствующей СРОО.

② У большинства СРОО существуют документы (регламент, порядок, правила), в соответствии с требованиями ФСО №5 описывающие процедурную и формальную части экспертизы отчетов об оценке. Например, в них закрепляются основания проведения экспертизы, порядок выбора Эксперта, порядок утверждения экспертного заключения.

③ Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке выявлены всего у трех СРОО: Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» [52] и Ассоциации «Русское общество оценщиков». Документы первых двух СРОО основаны на наработках Рабочей группы по экспертизе [187]. Наиболее полным является документ Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» [55] — он охватывает принципы экспертизы, методы выявления нарушений, требования к формулированию замечаний, а также примеры формулировок замечаний и выводов (в целом, основан на философии экспертизы отчетов об оценке, изложенной в Учебнике).

В соответствии с Методическими рекомендациями РОО [53], «эксперт должен проверить соответствие используемых в расчетах данных исходным и другим данным, приведенным в различных частях отчета об оценке или приложениях к нему» только (!) при проведении экспертизы на подтверждение стоимости.

④ Документы разных СРОО содержат различные акценты и различную глубину раскрытия отдельных вопросов экспертизы отчетов об оценке. Отметим наиболее примечательные из них:

④① Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет»:

- кандидаты в члены Экспертного совета в обязательном порядке проходят внутренний экзамен и собеседование с Председателем Экспертного совета, предоставляют рекомендации 1 члена Совета Ассоциации или 3 членов Экспертного совета Ассоциации;
- по результатам экспертизы в зависимости от наличия/отсутствия нарушений составляется положительное или отрицательное экспертное заключение, при этом выводы указываются исходя из вариаций формулировок, приведенных в Положении о порядке проведения экспертизы отчетов об оценке в Ассоциации [55].

④② Ассоциация СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

- в процессе экспертизы участвуют два эксперта — рецензент и оппонент. В общем виде, в функции оппонента входит контроль деятельности рецензента по двум основным направлениям — все ли нарушения выявлены, не излишне ли предвзято проведена экспертиза?
- закреплена аттестация кандидатов в члены Экспертного совета. Форма проведения — собеседование, устный и письменный экзамен, контрольная работа и т.п. (незакрывающийся перечень).

④③ Ассоциация «Русское общество оценщиков»:

- в случае если в процессе оценки оценщиком использован новый методический прием, Эксперт вправе запросить у Оценщика описание этих методик и, при необходимости, потребовать публичной защиты оценщиком указанных методических приемов на заседании Президиума Экспертного совета РОО. Аналогичное положение относится к использованному в процессе оценки программному средству;
- в экспертном заключении анализируются не только негативные стороны отчета об оценке, но и отмечаются положительные (что более уместно для рецензии или экспертизы, выполняемых для внутренних целей).

⑤ Методические и процедурные документы по экспертизе в большинстве СРОО обновляются нечасто.

2.1.4. Недостатки законодательства

ЗоОД в части, регулирующей экспертизу отчетов об оценке, содержит ряд коррупциогенных факторов, которые позволяют использовать экспертизу в качестве инструмента недобросовестной конкуренции, что негативно сказывается на репутации оценочного сообщества в целом.

① ЗоОД не устанавливает конкретные принципы проведения экспертизы отчетов об оценке. Складывается парадоксальная ситуация (рис. 8):

- Оценщик при составлении отчета об оценке должен соблюдать достаточно жесткие требования ЗоОД (например, требования существенности, обоснованности, проверяемости в терминологии предыдущей редакции ФСО № 3 [14]);
- 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 написаны общие слова о том, что наличие нарушения должно быть обосновано, при этом какая-либо конкретизация отсутствует).

Во внутренних документах большинства СРОО данный вопрос также не урегулирован либо урегулирован поверхностно. Подобное противоречие приводит к массовым случаям недобросовестной или некачественной экспертизы отчетов об оценке, ее использованию в качестве инструмента недобросовестной конкуренции (см. раздел 8.4).



Рис. 8. Неравные условия «диалога»

2 Пунктом 13 ФСО № 5 установлено, что «для целей проведения экспертизы необходимая для проведения экспертизы, но отсутствующая в отчете об оценке информация, на которую ссылается Оценщик в отчете об оценке, представляется Оценщиком по запросу Эксперта». Фактически, может проводиться экспертиза отчета об оценке вместе с дополнительными пояснениями Оценщика. В случае проведения экспертизы в СРОО, в которой состоят Оценщики, выполнивший Отчет об оценке 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.

3 В статье 24.6 Закона об оценке установлена ответственность СРОО и Эксперта за убытки, полученные вследствие совершения сделки по стоимости, указанной в отчете об оценке, на который было выдано положительное экспертное заключение вследствие недобросовестной или некачественной экспертизы. В Законе об оценке речь однозначно идет *только о положительном экспертном заключении*. 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 требований ЗоОД, что привело к затягиванию сроков согласования и проведения сделки, а значит, стороны сделки могут понести убытки.

Для полноты картины обратим внимание на коррупциогенные положения ЗоОД в части экспертизы отчетов об оценке, которые были устранены в последние годы:

- Заказчик экспертизы был лишен возможности самостоятельного выбора экспертной организации (СРОО) — экспертиза была возможна только в той СРОО, членом которой является Оценщик, подписавший отчет об оценке. Данное положение было закреплено Федеральным законом от 28.12.2010 № 431-ФЗ [5] и не позволяло говорить о независимости экспертизы, поскольку ряду

СРОО было невыгодно подтверждать низкое качество работы своих членов, на членские взносы которых они существуют. Кроме того, это положение устраняло саму возможность конкуренции по качеству экспертизы отчетов об оценке, а также способствовало установлению высоких цен на нее.

В качестве основного аргумента противники возврата института независимой экспертизы указывали следующее. Помимо федерального законодательства члены СРОО должны придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности конкретной СРОО, которые отличаются от стандартов и правил других СРОО. Как же Эксперт будет проводить проверку на соответствие требованиям другой организации? Подобный аргумент несостоятелен, поскольку ничто не мешает Эксперту изучить требования стандартов и правил другой СРОО и проверить их выполнение в отчете об оценке. Возможность самостоятельного выбора СРОО была возвращена Федеральным законом № 172-ФЗ [10] и ФСО №5 [17].

- Множественность видов экспертизы без конкретизации различий в объемах исследования.
С 01.07.2015 вступили в действие поправки в Закон об оценке, в соответствии с которыми, для отчетов об оценке рыночной стоимости (абсолютного большинства всех отчетов об оценке) устанавливается единый вид экспертизы — экспертиза на подтверждение стоимости. Нормативно-методическая экспертиза сохраняется применительно к отчетам об оценке других видов стоимостей — ликвидационной и пр.

В целом, можно констатировать незрелость и фрагментарность ЗоОД применительно к экспертизе отчетов об оценке, которые наиболее заметны в сравнении с опытом и законодательством в сфере экспертизы отчетов об оценке в наиболее развитых странах (раздел 2.2).

2.1.5. Экспертиза и иные случаи проверки отчета об оценке

Проверка отчета об оценке может осуществляться различными субъектами, действующими в разном правовом поле — табл. 3.

Таблица 3.

Основные виды проверки отчетов об оценке

№ п/п	Вид проверки	Особенность
1	Экспертиза в СРОО	Чем регулируется: Законом об оценке [3] и профильным федеральным стандартом оценки [17]. Кто проводит: член Экспертного совета СРОО. Основной законодательно установленный инструмент контроля качества услуг по оценке. В члены Экспертных советов СРОО выбирают на общем собрании членов СРОО из наиболее квалифицированных и авторитетных членов соответствующей СРОО.
2	Судебная экспертиза	Чем регулируется: Законом о судебно-экспертной деятельности [4]. В законе описываются общие вопросы различных классов / родов / видов судебной экспертизы без описания специфики экспертизы (проверки) отчета об оценке. Кто проводит: судебный эксперт, обладающий, по мнению суда, достаточными познаниями в предметной области. Судебными экспертами по оценочным вопросам часто назначают членов Экспертных советов СРОО или других Оценщиков. Как правило, перед судебным экспертом ставят не только вопрос о соответствии отчета об оценке законодательно установленным требованиям, но и о величине стоимости объекта оценки.
3	Проверка уполномоченным государственным органом	Чем регулируется: нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность соответствующего органа государственной власти (например, для Росимущества — [32]) или положениями специальных законов, регулирующих соответствующий тип сделок. Кто проводит: уполномоченный государственный служащий (чиновник).

№ п/п	Вид проверки	Особенность
4	Проверка заказчиком услуг по оценке и пользователями услуг по оценке	Чем регулируется: внутренними регламентами организации-заказчика услуг по оценке. Регламентация может полностью отсутствовать, например, в ситуации, когда заказчиком является физическое лицо, а также общегражданским законодательством (например, Гражданским Кодексом). Кто проводит: уполномоченный сотрудник организации-заказчика услуг по оценке или сам заказчик (физическое лицо). Пример: проверка перед принятием отчета об оценке в ОАО «РЖД», проверка в залоговых и кредитных отделах банков перед выдачей кредита.
5	Внутренний контроль качества услуг оценочной компании	Чем регулируется: внутренними регламентами оценочной компании. Кто проводит: уполномоченный сотрудник оценочной компании. В большинстве случаев результат проверки озвучивается устно или формулируется в виде кратких тезисов, например, в режиме рецензирования в файле MS Word.
6	Проверка Комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости / Государственными бюджетными учреждениями	Чем регулируется: Приказом Минэкономразвития России [18]. Кто проводит: - до 2020 года включительно — члены Комиссии (представители соответствующего субъекта Российской Федерации, Росреестра, Кадастровой палаты и пр. лица); - после — проводят сотрудники государственных бюджетных учреждений, уполномоченных на определение кадастровой стоимости. В переходный период (с 2021 по 2023 года) решение о том, кто проводит проверку, принимает высший исполнительный орган субъекта РФ. Большинство членов Комиссий и государственных бюджетных учреждений не имеют специальных познаний не только в проверке отчетов об оценке, но и в оценочной деятельности.

№ п/п	Вид проверки	Особенность
6		Большинство членов Комиссий и государственных бюджетных учреждений не имеют специальных познаний не только в проверке отчетов об оценке, но и в оценочной деятельности.
7	Рецензирование	Чем регулируется: сложившейся судебной практикой (что нашло свое отражение в Определениях и Постановлениях Пленума Верховного РФ, Определении судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ, множестве постановлений судов различных инстанций – см. раздел 8.1). Кто проводит: рецензент/специалист, обладающий достаточным опытом, квалификацией и познаниями в предметной области. Специалистов для рецензирования выбирают сами Заказчики (чаще всего в рамках судебных споров в целях опровержения позиции стороны). Как правило, выбираются самые квалифицированные, имеющие большой стаж, регалии и положительный опыт «проверок» в данной области, в том числе с целью поставить под сомнение квалификацию оценщика и качество выполненного им отчета об оценке в глазах третьих лиц.

Необходимо отметить, что в абсолютном большинстве случаев инициатора проверки интересует, прежде всего, корректность определенной в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки — нанесен ли (может ли быть нанесен) ущерб в результате совершения соответствующей сделки или при принятии управленческого решения по стоимости, указанной в отчете об оценке?

Очевидно, что мотивированное мнение о стоимости может содержаться не только в отчете об оценке, но и в иных документах — например, в заключении судебного эксперта, заключении специалиста, технико-экономическом обосновании, бизнес-плане и т.д. Соответственно, у различных субъектов возникает потребность в проверке указанных документов. Сущностная часть проверки — та часть, которая направлена непосредственно на проверку достоверности величины стоимости (или иной рыночной величины) — основывается на инструментарии экспертизы отчетов об оценке.

Обратим внимание на слово «мотивированное» из предыдущего абзаца. Если мнение о величине стоимости каким-то образом мотивировано / обосновано, то его можно подвергнуть проверке, используя инструментарий данного Учебника. При отсутствии обоснования (условно — листок бумаги, на котором указана стоимость), проверка мнения возможна в форме альтернативного расчета величины стоимости, что больше соответствует обычной оценочной деятельности и выходит за рамки настоящей книги.

Востребованность деятельности по экспертизе отчетов об оценке и проверке иных документов, содержащих мотивированное мнение о стоимости, является перманентной и не зависит от сиюминутных колебаний нормативной правовой базы или «генеральной линии партии». Отмена экспертизы в СРОО или упразднение самих СРОО приведет к изменению формы проверки, не затрагивая ее сущностной части.

2.2. Международный опыт экспертизы отчетов об оценке

2.2.1. Стандарты оценки

В настоящем разделе приведены краткие результаты анализа зарубежного законодательства, стандартов и методических документов, регламентирующих экспертизу отчетов об оценке, а также опыта проведения экспертизы в целом [146] — рис. 9. Рассматривались документы международного уровня, национальные документы США, наиболее экономически развитых стран Европы и бывшего СССР.



Рис. 9. Анализ международного опыта

I. Международные стандарты оценки (МСО) [105], обобщающие международную практику, до 2011 года 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 термин «review», который может быть переведен как «обзор», «рецензия», «отзыв», «проверка». Отличием международной практики от российской является то, что отчет об оценке не рассматривается в качестве объекта экспертизы. Например, в МСО используется термин valuation (оценка). Это отличие имеет не только формальный, но и смысловой характер, так как эксперт (valuation reviewer или review appraiser, как было написано в предыдущих редакциях МСО) осуществляет экспертизу и делает выводы в контексте проверки именно обоснованности полученной стоимости, в то время как в Российской Федерации значительный акцент делается именно на отчете об оценке и на выявление содержащихся в нем формальных нарушений законодательства, не оказывающих никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

С 2011 года данный стандарт как самостоятельный был исключен из МСО с формулировкой, что требования по всем видам работ, связанным с оценкой, в т.ч. по экспертизе оценок, теперь обобщены в переработанных и дополненных МСО 101 и 103. В составе МСО 103, начиная с редакции 2017 года содержится пункт 40 «Отчеты об экспертизе оценки», описывающий минимально необходимые требования к отчету об экспертизе [105].

В том случае, когда отчет составлен по результатам экспертизы оценки, в таком отчете должно быть указано, как минимум, следующее:

- объем проведенного анализа, включая элементы, отмеченные в пункте 20.3 МСО 101 «Задание на оценку», в той степени, в которой каждый из них был применен к заданию;
- рецензируемый отчет об оценке и исходные данные, а также допущения, на которых была основана эта оценка;
- заключения эксперта по анализу работы, включая обоснования;
- дата составления отчета (которая может отличаться от даты оценки).

Стандарт по экспертизе МСО до 2011 года содержал общие принципы экспертизы, ключевые определения и непосредственно руководство по ее проведению. Под экспертизой в МСО указанной редакции понималась проверка и подготовка мнения (заключения, суждения) Оценщика относительно работы другого Оценщика. При этом осуществлялась проверка достаточности, обоснованности, достоверности, корректности, логичности информации, содержащейся в отчете. Проверялись исходные данные, используемая методология, анализ и мнения.

В МСО предполагалось наличие множества вариантов экспертиз в зависимости от их целей, в т.ч. экспертиз, содержащих мнение Эксперта относительно итоговой стоимости. В качестве основных типов выделялись:

- *административная экспертиза* (Administrative, или Compliance Review) – предполагала проверку общих требований, в т.ч. на соответствие общепризнанным принципам оценки (Generally Accepted Valuation

Principles, GAVP) и, как правило, проводилась не оценщиком, а клиентом или пользователем;

- *техническая экспертиза* (Technical Review) – осуществлялась оценщиком с целью сделать вывод относительно обоснованности и адекватности анализа, мнений и заключений в отчете;
- *настольная экспертиза* (Desk Review) – ограничивалась проверкой данных, содержащихся в отчете, которые могли не проверяться независимо, при этом проверялись обоснованность данных, адекватность методологии, точность расчетов, соответствие законодательству и стандартам. Эта экспертиза могла проводиться с использованием контрольного списка.
- *полевая экспертиза* (Field Review) – наиболее полная экспертиза, которая включала настольную экспертизу, а также осмотр объекта оценки, а иногда и аналогов, могла включать проверку информации в отчете и сбор дополнительных рыночных данных.

Из представленных определений видно, что границы предложенных в МСО типов экспертизы достаточно условны.

Важно отметить, что как в МСО, так и во всей международной практике по экспертизе субъектом этой деятельности является Оценщик (далее – Эксперт, эксперт-оценщик, рецензент). Исключением являлась административная экспертиза, которая предполагает проверку общих требований к подготовке отчета об оценке и не предполагает профессиональную проверку отчета. Более того, мировая практика не выделяет экспертизу отчетов в отдельную особую деятельность, а основная часть требований, предъявляемых к оценщикам при проведении оценки и подготовке отчетов, распространяется и на Оценщиков, осуществляющих экспертизу и, соответственно, подготовку заключений (например, в части блока допущений и ограничений, области применения результатов, этики).

При проведении экспертизы Эксперт должен идентифицировать клиента, пользователей и предполагаемое использование экспертизы, объект оценки, дату экспертизы, оцениваемые права, дату составления отчета об оценке, дату оценки и оценщиков, выполнивших отчет.

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, 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 легко доступна 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.

II. Европейские стандарты оценки 2016 [100] не содержат специального стандарта по экспертизе. Проведение экспертизы в небольшом объеме описано в разделе 7 стандарта № 4 «Процесс оценки» и называется «экспертиза оценок» (Valuation Reviews). В стандарте дана общая информация об экспертизе, в частности, указано, что экспертиза может быть различной, при этом типы не выделены. Указывается, что это может быть, как простая проверка соблюдения стандартов, так и тщательный анализ. Экспертиза же будет более достоверной, если будет подкреплена собственным осмотром и альтернативной рыночной информацией.

III. Стандарты RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, Великобритания) **RICS Valuation – Global Standards** [112] содержат в Стандарте «Этика, компетентность, объективность и раскрытие информации» (PS2 Ethics, competency, objectivity and disclosures) небольшой раздел 6 «Рассмотрение оценки другого оценщика» (Reviewing another valuer's valuation), не содержащий каких-либо методических рекомендаций. Относительно выделения типов экспертизы указано только, что различают экспертизу,

аудит и новую оценку. При этом отмечается, что Эксперт должен обладать информацией, аналогичной той, что имеется у Оценщика.

IV. США. Вопрос экспертизы отчетов об оценке исследован наиболее полно, а сама экспертиза имеет широкое практическое применение.

Стандарты профессиональной оценочной деятельности (USPAP 2020-2021) [117] Фонда оценки США содержат стандарт № 3 «Экспертиза отчета об оценке, подготовка» (Appraisal review, developing) и стандарт № 4 «Экспертиза отчета об оценке, написание» (Appraisal review, reporting), содержание которых существенно расширилось в 2010 году и в дальнейшем также уточнялось. В отличие от указанных выше документов эти стандарты содержат более развернутые требования.

Экспертиза отчета об оценке трактуется в USPAP 2020-2021 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.

Сопоставительный анализ стандартов по экспертизе USPAP и МСО с учетом дат их разработки показывает, что ранее действующий международный стандарт по экспертизе разработан на базе устаревшего американского (2000 года издания), при этом последний имеет более детальный характер и содержит дополнительные блоки комментариев и ответов на наиболее часто задаваемые вопросы.

В стандарте USPAP четко разделены блоки проведения экспертизы (developing an appraisal review) и написания экспертного заключения (appraisal review report). 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.

Отмечается, что заключение может содержать или не содержать собственное мнение Эксперта о стоимости в зависимости от поставленной задачи.

Согласно стандарту № 3 USPAP, в процессе экспертизы Эксперт должен выполнить следующие шаги:

- идентификация клиента, пользователя, использования, определение необходимости подготовки собственного мнения о стоимости;
- идентификация объекта экспертизы, даты экспертизы, объекта оценки, даты оценки, даты отчета, Оценщиков;
- определение объема работ, необходимого для получения достоверного результата и дополнительных допущений. Экспертиза должна проводиться в контексте информации, доступной на дату оценки. В задачи Эксперта может входить подготовка собственного заключения о стоимости, при этом дата оценки может быть другой, а Эксперт не обязан дублировать шаги Оценщика;
- формирование мнения о достаточности информации, об адекватности исходных данных и корректировок, адекватности использованных методов, обоснованности анализа, мнений, результатов.

При подготовке экспертного заключения необходимо включить информацию, сформированную в процессе экспертизы (правила 4-1, 4-2, 4-3), с необходимыми обоснованиями, информацию о привлеченных специалистах и заявление (сертификат, свидетельство) Эксперта о том, что у Эксперта нет заинтересованности в объекте и результатах экспертизы, и содержащее информацию, проводил ли эксперт личный осмотр объекта. Стандарт предусматривает кроме письменной формы также и устную форму представления результата экспертизы (правило 4-4).

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. Отмечается, что при проведении экспертизы Эксперт должен соблюдать общие оценочные требования к этике, определениям, компетенции, объему работ, идентификации предполагаемого использования и пользователей, хранению документов.

Важным элементом проведения экспертизы является определение объема работы, глубины исследования, чему посвящен отдельный раздел оценочных стандартов (Score of work rule). Эксперт должен провести 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.

Дополнительные комментарии к проведению экспертизы представлены в соответствующих разделах руководства к стандартам, показывающих, как использовать USPAP в конкретных ситуациях. В частности, в разделе, посвященном рекомендациям по экспертизе отчета, когда выражается не только мнение об отчете, но и собственное мнение о стоимости, указывается, что на практике употребляются понятия «настолярная», «полевая», «ограниченная», «полная», «техническая», «административная» экспертизы.

При этом, несмотря на то, что множество целей экспертизы формирует множество вариантов экспертиз, наиболее важным является не использование отдельных дефиниций, которые без должной трактовки могут ввести в заблуждение, а корректное определение глубины исследования, необходимой для получения достоверного результата. В Рекомендациях также даны варианты возможных выводов. Если альтернативная оценка не проводилась, выводы должны быть направлены не на выражение мнения о стоимости, а на оценку адекватности и достоверности исходной информации и анализа, соответствие стандартам, наличие ошибок, влияющих на стоимость.

В частности, когда Эксперт делает вывод о качестве отчета об оценке и не высказывает свое мнение о стоимости, возможны следующие выводы:

- стоимость, установленная в отчете об оценке, (не)адекватно обоснована;
- заключение о стоимости (не) соответствует и (не) обосновано представленной информацией и анализом;
- установление стоимости в отчете об оценке осуществлено в (не) соответствии со стандартами и правилами;
- информация, анализ и выводы, содержащиеся в отчете об оценке, соответствуют требованиям стандартов и правил;
- я не подтверждаю заключение о стоимости в связи с выявленными ошибками и несоответствиями;

- заключение о стоимости неверное, ввиду (например) существенных ошибок в сравнительном подходе, если посчитать правильно, стоимость составит...;
- я принимаю отчет об оценке для использования...

Когда Эксперт высказывает собственное отношение к полученной стоимости, могут использоваться, например, следующие выражения:

- я согласен со стоимостью.
- я подтверждаю стоимость.
- по моему мнению, стоимость такая же;
- по моему мнению, стоимость некорректна и должна быть ...;
- по моему мнению, стоимость слишком высокая (низкая).

Рекомендации относительно необходимости и детальности осмотра при осуществлении оценочной деятельности, в т.ч. экспертизы, изложены в разделе, посвященном осмотру. В частности, указано, что осмотр не является обязательным, а Эксперт должен сам определить уровень исследования (в т.ч. осмотра), необходимого для получения информации, достаточной для решения поставленной задачи.

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 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 вне зависимости от названия работы и ее дальнейшего использования. Это проиллюстрировано в виде схемы, где Appraisal Review (отчеты об оценке) входит в Appraisal Practice (оценочная практика) и далее в Valuation Services (услуги по оценке) — рис. 10.



Рис. 10. Соотнесение отдельных элементов USPAP

Стандарты оценки для государственного выкупа земель UASFLA [116] разработаны на базе редакции USPAP от 2000 года и представляют собой совокупность законодательства в области оценки для целей выкупа земель, а также правил и примеров. Указанные стандарты выпускаются Ассоциацией федеральных агентств, осуществляющих изъятие недвижимости для государственных нужд. В стандартах UASFLA есть раздел С «Экспертиза оценки» (Appraisal Review), включающий следующие подразделы: введение, типы экспертиз, проблемы идентификации, ответственность эксперта, выражение мнения о стоимости, использование недоступной Оценщику информации, требования к экспертизе (заключению), сертификация.

В стандартах выделяются два типа экспертизы — административная и техническая. Административная экспертиза может иметь разные вариации, но не может содержать мнение об анализе и стоимости, представленных в отчетах, и часто проводится с использованием проверочного листа. Техническая экспертиза осуществляется согласно требованиям стандартов USPAP. Она может быть полевой или настольной, но вне зависимости от вида экспертизы формулировки и характеристики совпадают с понятиями,

принятыми ранее в МСО. При этом отмечается, что эти понятия могут быть неверно истолкованы пользователями, поэтому важно раскрывать их и описывать объем проведенных работ.

В результате работы Эксперт может принять, согласовать, рекомендовать к согласованию или не согласовать отчет.

В разделе, посвященном обязанностям Эксперта, есть положение, согласно которому небольшие технические ошибки и несоответствия стандартам могут содержаться почти во всех отчетах, однако если они несущественно влияют на стоимость, то не могут являться основанием для отклонения отчета.

Стандарты одной из наиболее крупных профессиональных организаций оценщиков США — *Американского общества оценщиков* [82] — не содержат отдельного стандарта по экспертизе.

Стандарты крупных ассоциаций оценщиков бизнеса США — *Института оценщиков бизнеса* [104] и *Национальной ассоциации сертифицированных аналитиков по оценке* [106], — содержат небольшой раздел, посвященный экспертизе отчетов об оценке бизнеса (Business Valuation Review), который применим при экспертизе отчета об оценке стоимости бизнеса, доли участия в бизнесе, ценных бумаг или нематериальных активов. Отмечается, что в случае, если в процессе проведения экспертизы Эксперт приводит свое Заключение о стоимости или результат расчета стоимости как часть экспертизы отчета другого оценщика, Эксперт должен следовать Общим Стандартам Оценки Бизнеса соответствующей ассоциации. В случае, если Эксперт не выполняет собственный расчет стоимости, он формирует мнение о том, соответствует ли отчет, представленный на экспертизу, требованиям Стандартов; суждение об этом он может выразить как в письменной, так и в устной форме, оно должно содержать информацию относительно полноты, точности, адекватности, актуальности и обоснованности отчета с учетом положений закона, правил или требований предполагаемого пользователя.

V. Канада. Стандарты профессиональной оценочной деятельности Канады (CUSPAP) [94] содержат стандарт №10 «Стан-

дарт экспертизы — правила» (Review Standard — Rules) и стандарт № 11 «Стандарт экспертизы — комментарии» (Review Standard — Comments).

Указанные стандарты во многом похожи на стандарты USPAP. В CUSPAP отмечается, что следует различать техническую экспертизу (проводимую экспертом) и административную (проводимую клиентом или пользователем). CUSPAP регламентирует проведение именно технической экспертизы. В Стандарты входят также практические рекомендации.

Канадский институт дипломированных оценщиков бизнеса [93], имеет стандарты № 410, № 420 и № 430, посвященные подготовке ограниченного критического отчета (письменные комментарии Оценщика относительно отчета другого Оценщика, не содержащие собственного заключения о стоимости). В экспертном заключении рекомендуется дать комментарии относительно использованных подходов и техник оценки, преимуществ и недостатков отчета, вычислений, мнений и анализа. Существенные доказательства для обоснования мнения Эксперта могут быть получены путем осмотра, запросов, вычислений и анализа.

VI. Другие страны.

Стандарты *Австралии* и *Новой Зеландии* содержат отдельные руководства, в состав которых входит руководство по экспертизе оценок [92]. Данное руководство дублирует стандарт по экспертизе USPAP 2000 года.²

Профильным национальным стандартом *Украины* [77] (второе по численности профессиональное оценочное сообщество на территории бывшего СССР) установлено, что рецензирование отчетов об оценке проводится «соответственно направлению и специализации квалификационного свидетельства» рецензента — табл. 4.

² Документ указан в числе действующих. В настоящее время в Австралии и Новой Зеландии оценщики руководствуются в основном Международными стандартами оценки (см. https://propertyinstitute.nz/Attachment?Action=Download&Attachment_id=3661)

Таблица 4.

Направления и специализация Оценщиков и Рецензентов

Направление	Специализация
Оценка объектов в материальной форме	недвижимые вещи
	машины и оборудование
	колесные транспортные средства
	летательные аппараты
	судходные средства
	движимые вещи, представляющие культурную ценность
	прочие движимые вещи
Оценка целостных имущественных комплексов, паев, ценных бумаг, имущественных прав и нематериальных активов, в т.ч. прав на объекты интеллектуальной собственности	целостные имущественные комплексы, паи, ценные бумаги, имущественные права и нематериальные активы
	права на объекты интеллектуальной собственности

Общие вопросы рецензирования отчетов раскрываются в Национальном стандарте №1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав» [77], который является обязательным к применению при рецензировании отчетов об оценке. Основные положения:

❶ Рецензирование состоит в непредубежденном объективном рассмотрении оценки лицом, которое не имеет личной материальной или другой заинтересованности в результатах такой оценки, соответственно направлению и специализации, указанным в его квалификационном свидетельстве.

❷ Рецензия не должна содержать собственного заключения о стоимости объекта оценки. Любые суждения о стоимости объекта оценки, выраженные в денежной форме, могут отображаться рецензентом исключительно в форме отчета об оценке, составленного в полной форме в соответствии с требованиями национальных стандартов.

❸ Помимо формальной информации (дата, идентификация отчета об оценке и пр.), в рецензии указываются:

- вывод об обоснованности выбора вида стоимости и ее соответствие требованиям нормативно-правовых актов по оценке;
- вывод о качестве собранных исполнителем отчета об оценке исходных данных и другой информации (полнота, достаточность для проведения оценки имущества, раскрытие в отчете);
- вывод о соответствии и правильности применения во время проведения оценки методических подходов, методов и оценочных процедур с учетом цели и базы оценки (вида стоимости), обоснованность использованных предположений;
- общий вывод о достоверности оценки имущества.

❹ Заслуживает внимания широкая законодательно закрепленная вариативность выводов по результатам рецензирования:

- отчет полностью отвечает требованиям нормативно-правовых актов по оценке;
- отчет в целом отвечает требованиям нормативно-правовых актов по оценке, но имеет незначительные недостатки, которые не повлияли на достоверность оценки;
- отчет не в полной мере отвечает требованиям нормативно-правовых актов по оценке и имеет значительные недостатки, которые повлияли на достоверность оценки, но может использоваться с целью, определенной в отчете, после исправления указанных недостатков;
- отчет не отвечает требованиям нормативно-правовых актов по оценке, является некачественным и (или) непрофессиональным и не может быть использован для целей, указанных в отчете.

❺ В стандарте законодательно разделены такие понятия как «необъективная», «некачественная (недостоверная)» и «непрофессиональная» оценка:

- **необъективная оценка** — оценка, основанная на заведомо ложных исходных данных, преднамеренно использованных оценщиком для предоставления необъективного заключения о стоимости объекта оценки; очень часто необъективную оценку можно выявить путем рецензирования;

- некачественная (недостоверная) оценка — оценка, проведенная с нарушением принципов, методических подходов, методов, оценочных процедур и (или) на основе необоснованных предположений, что доказывается путем рецензирования;
- непрофессиональная оценка — оценка, проведенная с нарушением квалификационных требований, которые определяются законодательством об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности; рецензент всегда анализирует приложенные к Отчету копии квалификационных документов и на основании их делает вывод о том, могли ли исполнители формально выполнять такую оценку на дату оценки.

6 Требования к формулированию замечаний и обоснованию профессиональной позиции Эксперта нормативно не закреплены.

Министерство экономического развития РФ провело исследование практики экспертизы отчетов об оценке в Китае, Индии, Испании, Японии, Азербайджане, Белоруссии, Казахстане, Киргизии, Узбекистане и не выявило значимых методических или процедурных решений в нормативных документах, действующих на территории этих стран [54].

Выводы по разделу:

1. При проведении экспертизы основной акцент делается на проверку достоверности итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке.

2. Экспертиза отчетов об оценке рассматривается как отдельный вид оценочных работ.

3. Экспертизу отчетов об оценке (рецензирование) выполняют оценщики.

4. К процедуре экспертизы отчетов об оценке и к экспертному заключению предъявляются требования, аналогичные отчетам об оценке.

5. Экспертиза отчетов об оценке многообразна. Акцент делается не на привязке к какому-либо виду экспертизы, а к объему работ, выполняемых Экспертом.

6. В задачи Эксперта может входить подготовка собственного заключения о стоимости, при этом дата оценки может быть другая. Эксперт не обязан дублировать шаги Оценщика.

7. Формулировки выводов по результатам экспертизы формализованы.

2.2.2. Нормативные документы

Кодекс федеральных законов США в разделе 24 части 49 содержит подраздел «В» «Приобретение недвижимости для федеральных нужд» [95], включающий параграф 24.103 «Критерии оценки» и параграф 24.104 «Экспертиза оценок». Согласно Кодексу, федеральные агентства, задействованные в приобретении земель, должны осуществлять экспертизу отчетов об оценке. Квалифицированный эксперт-оценщик должен проверить отчет на предмет соблюдения требований к используемым определениям, требованиям к оценке параграфа 24.103 и другим специальным требованиям. Указывается, что основные требования к отчетам определяются USPAP и UASFLA. Уровень экспертизы зависит от сложности оценочной задачи. В результате своей работы Эксперт должен сделать вывод, может ли отчет быть рекомендован (как основание для суммы справедливой компенсации), принят (соответствует всем требованиям, но не рекомендован) или не может быть принят.

В приложении А [84] к указанному параграфу отмечается, что экспертиза — это отдельная специализация, которая основывается на оценочных навыках, но требует более высокой квалификации, при этом Эксперт должен консультировать оценщика с целью доведения отчета до должного качества или подготовить свое мнение о стоимости. Перед принятием оценки Эксперт должен убедиться, что информация в отчете и ее анализ доказывают объективность полученной оценщиком стоимости. В результате экспертизы Экспертом составляется экспертное заключение. С учетом того, что оценка не является точной наукой, Эксперт может принять несколько отчетов об одном объекте, но рекомендовать в качестве основания для определения суммы компенсации может только один отчет.

Приложение В [83] содержит форму для проверки наличия и корректности отдельных составляющих отчета об оценке.

Многие государственные органы США имеют собственные уточненные правила экспертизы отчетов об оценке, учитывающие их специфику. Ниже приведена информация по некоторым из них.

В *Министерстве сельского хозяйства и развития сельских районов Пенсильвании* также утверждены правила экспертизы [107], в которых выделено три типа экспертизы: административная, техническая настольная и техническая полевая. При этом для каждого типа утверждены соответствующие формы. Например, форма для административной экспертизы отчета об оценке индивидуального жилого дома представляет собой набор вопросов с вариантами ответов: «да», «нет», «не требуется» (проверочный список) [81]. В случае несогласия с Оценщиком Эксперт должен объяснить свою позицию и при необходимости приложить подтверждающие документы. В результате административной экспертизы делается вывод о принятии (непринятии) отчета или дается рекомендация в связи с выявленными нарушениями провести техническую экспертизу.

Заслуживает внимания представленная в этом документе форма для проведения технической экспертизы многоквартирного жилого дома [101]. Форма содержит идентифицирующий блок, включающий следующую информацию: заемщик, наименование объекта, адрес, дата экспертизы, оцененная стоимость, Оценщик, дата составления отчета, тип объекта, наиболее эффективное использование, площадь земельного участка, общая площадь здания. Далее представлены разделы, содержащие отдельные элементы, которые оцениваются по шкале: «отлично», «адекватно», «неадекватно», «отсутствует», «не нужно». Например, «формат и представление» (местоположение, окружение, фото, карты, планы, описание объекта и пр.); «постановка задачи», «анализ и техники оценки».

Форма для технической экспертизы индивидуального жилого дома [102] содержит раздел, касающийся полевой экспертизы, включающий вопросы и варианты ответов: «да» и «нет»; при этом отрицательный ответ требуется комментировать. Вопросы относятся к корректности размеров объекта, полноте и точности описания рынка и окружения, земельного участка, улучшений (описание, состояние, износ), соответствию объекта окружению, правильности выбора и достоверности информации об аналогах. Также в форме указаны допущения и ограничения, включающие заявление эксперта.

Управление рыбного и охотничьего хозяйства Министерства внутренних дел США [119] имеет правила, разработанные на ос-

нове параграфа 24.104 «Экспертиза оценок» Appraisal Review. В этих правилах дается определение квалифицированного эксперта-оценщика (Qualified Reviewing Appraiser) как высококвалифицированного оценщика, имеющего значительный опыт оценки объектов, аналогичных оцениваемому.

Министерства транспорта различных штатов утверждают собственные правила работы, в т.ч. по оценке и экспертизе отчетов. Одними из наиболее проработанных в части экспертизы отчетов об оценке являются правила штатов Флорида [86], Вашингтон [90], Колорадо [85] и Аляска [89].

Правила Флориды (Appraisal and Appraisal Review) предполагают следующие обязанности Эксперта:

- установление контакта с оценщиком (в т.ч. осмотр объекта и аналогов, проверка черновых вариантов расчета и отчета);
- ознакомление с рынком объекта оценки и необходимыми методами оценки;
- экспертиза отчета (обоснованность выводов, соответствие профильному законодательству, разумность и обоснованность стоимости, учет, анализ и проверка необходимых рыночных данных);
- подготовка экспертного заключения;
- указание рекомендуемой компенсации за изымаемый объект недвижимости;
- корректировка экспертного заключения, если это необходимо ввиду появления новых материалов.

При проверке исходных данных эксперт-оценщик должен:

- ознакомиться с рынком объекта оценки;
- убедиться, что оценка выполнена в соответствии с USPAP и специальным руководством по оценке;
- убедиться, что данные понятны, детализированы, точны, непротиворечивы и подтверждены фактами;
- убедиться, что анализ обоснован;
- осмотреть объекты-аналоги;
- контактировать с оценщиками для выяснения возникших вопросов (неформально, при необходимости — формальная переписка);
- подготовить мнение в письменном виде.

При проверке отчета эксперт-оценщик должен осуществить следующие процедуры:

- 1) настольная экспертиза (корректность идентификации, законченность и математическая точность, взаимосвязь с предыдущими оценками);
- 2) полевая экспертиза (проверить, что заключения Оценщика основаны на рыночных фактах, использованы соответствующие источники информации, адекватно описано окружение, объекты-аналоги сопоставимы, а различия учтены);
- 3) анализ прочих источников информации;
- 4) проверка на предмет того, что все особенности объекта оценки учтены;
- 5) окончательная проверка (соответствие USPAP и профильному законодательству, представление фактов и техник, приводящих читателя к аналогичным сделанным Оценщиком выводам, экспертные мнения проанализированы и подтверждены рыночными данными, оценщик учел технические и юридические заключения специалистов, исключены составляющие, не входящие в ущерб, отчет не противоречит и не опускает фактическую информацию, отчет не содержит противоречий и неподтвержденных заключений).

Недостатки, выявленные в отчете, разделяют на значительные и незначительные. Незначительные математические и орфографические ошибки (не влияющие на заключение о стоимости) могут быть исправлены самим рецензентом с извещением оценщика, а отчет может быть принят. Если отчет содержит существенные недостатки, требующие пояснений, или существенные ошибки, рецензент должен попытаться решить проблему неформально, и если не получается, то направить информацию заказчику и оценщику в письменном виде, а также при необходимости встретиться с оценщиком.

Министерством транспорта штата Кентукки разработаны Инструкции и руководство по экспертизе отчетов об оценке [87]. В них установлено, что эксперт-оценщик должен проверить отчет по следующим базовым составляющим: оформление, адекватность, точность, согласованность и качество информации, выбор подходов оценки и техник, адекватность анализа. При экспертизе отчета выделяются следующие типовые процедуры:

- 1) проверка аналогов: настольная;
- 2) проверка аналогов: проверка информации из отчета на соответствие фактической информации, полученной из официальных источников;
- 3) проверка аналогов — полевая экспертиза;
- 4) проверка соответствия контракту и общим требованиям;
- 5) проверка отчета об оценке начальная (проверка математических вычислений, определение существенности ошибок; проверка правовых характеристик и пр.);
- 6) проверка отчета об оценке полевая (визуальный осмотр; проверка соответствия действительности характеристик объектов и пр.);
- 7) проверка отчета об оценке окончательная настольная (согласование несоответствий осмотра и содержания отчета; проверка применения подходов и пр.).

Если в отчете выявлены ошибки, существенно влияющие на стоимость, отчет подлежит исправлению. Несущественные ошибки эксперт-оценщик может указать в своем заключении в информационных целях. Оценка, не соответствующая рыночным диапазонам, неприемлема.

Министерство жилищного строительства и городского хозяйства США использует Руководство по анализу оценки для страхования ипотеки [180], содержащее специальную главу по экспертизе отчетов об оценке. Эта глава делится на разделы, посвященные настольной и полевой экспертизе.

В качестве наиболее важной составляющей настольной экспертизы выделяется проверка обоснованности сделанных корректировок при применении сравнительного подхода. Полевая экспертиза используется в следующих случаях: оценка выполнена Оценщиками, недавно получившими плохой рейтинг; оценка выполнена новыми Оценщиками; получение жалоб; объект расположен в депрессивной области; невыполнение требований к результатам настольной экспертизы (недостаточность фотографий, необоснованные корректировки на состояние и местоположение или их отсутствие и т. п.).

В результате экспертизы в зависимости от качества отчета ему присваивается рейтинг от 1 до 5.

Кроме того, указанное министерство имеет утвержденную форму для экспертных заключений, подготовленных по результатам полевой экспертизы [103]. В инструкции

к форме оговаривается, что стоимость может быть приемлемой, несмотря на ошибки и несогласованности в оценке. Если стоимость приемлема, но основана на ошибочной логике, это должно быть отмечено.

Отделение полезных ископаемых и отдел организации оценки *Министерства природных ресурсов США* имеют Руководство по оценке и экспертизе [114], основная часть которого описывает проведение технической экспертизы. В разделе, устанавливающем объем работы по экспертизе, в качестве основания для проведения полевой экспертизы указывается следующее:

- рецензент не знаком с Оценщиком или рынком объекта оценки;
- отчет об оценке сложный;
- рецензент сомневается или выявляет противоречия в анализе, проведенном Оценщиком.

В разделе, описывающем коммуникации Оценщика, указана обязанность рецензента связываться с Оценщиком, если это необходимо для обеспечения принятия отчета.

Таким образом, одни агентства и институты требуют проведения полевой экспертизы для всех оценок, другие — только определенной части или для проблемных оценок.

В *Украине*, в соответствии с Законом «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» [59], рецензирование отчетов об оценке является одним из направлений профессиональной оценочной деятельности, наряду с:

- практической деятельностью по оценке имущества;
- консультационной деятельностью;
- методическим обеспечением оценки;
- учебной деятельностью оценщиков.

Рецензирование отчета об оценке является обязательным, если соответствующая оценка согласовывается, утверждается или принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления. Рецензирование отчета об оценке может проводиться:

- Оценщиками, имеющими не менее чем двухлетний опыт практической деятельности по оценке, в т.ч. ра-

ботающими в Фонде государственного имущества Украины и других органах государственной власти и местного самоуправления, получившим полномочия на осуществление оценочной деятельности в процессе выполнения функций по управлению и распоряжению государственным имуществом и (или) имуществом, находящимся в коммунальной собственности;

- экспертными советами, специально созданными СРОО с целью контроля за качеством оценки.

В судебных процессах проведение экспертиз и экспертных исследований по оценке имущества осуществляется на условиях и в порядке, предусмотренных профильным законом о судебной экспертизе с учетом [59].

Во внутренних документах крупнейшего в Украине СРОО Украинское общество оценщиков в основном рассматриваются процедурные вопросы, а также устанавливаются формальные требования к рецензии. Заслуживают внимания следующие положения [78]:

- принципы деятельности Экспертного совета — защита корпоративных прав Оценщиков; предотвращение конфликта интересов; беспристрастность и объективность, предотвращение недобросовестной конкуренции;
- отрицательные рецензии утверждаются коллегиально (на заседании Экспертного совета УОО).

Выводы:

1. Эксперт может прийти к заключению о том, что отчет может быть не принят, принят, а также принят, но не рекомендован как основание для определения суммы сделки.
2. Экспертиза отчетов об оценке — это отдельная специализация, которая основывается на оценочных навыках, но требует более высокой квалификации.
3. Оценка не является точной наукой, поэтому Эксперт может принять несколько отчетов об одном объекте, но рекомендовать в качестве основания для определения цены сделки только один отчет.
4. Для оценки качества отчетов, как правило, используют проверочные листы, содержащие основные описательные и расчетные составляющие отчета, на основании которых дается оценка их качества.

5. В отдельных случаях:

- в работу Эксперта входит доведение с Оценщиком отчета до положительного заключения, если не были приняты юридические решения;
- проводится более глубокая полевая экспертиза, предполагающая, например, осмотр объекта оценки и аналогов.

6. Недостатки, выявленные в отчете, разделяют на существенные и несущественные. Несущественные нарушения не являются основанием для выдачи отрицательного заключения.

2.2.3. Методические документы

Кроме государственных органов, методические материалы по экспертизе выпускают разные общественные и коммерческие организации США. Например, руководство по оценке крупнейшего американского ипотечного агентства *Fannie Mae* [79] содержит значительную главу по экспертизе (Reviewing the Appraisal Report).

Интересный подход к экспертизе предлагается в Руководстве по экспертизе отчетов об оценке жилой недвижимости [110], представленном оценочной компанией *EASI* на ежегодной конференции оценщиков в 2004 году. В начальном разделе этого руководства «Философия» отмечается, что эксперт-оценщик наделен властью, и многие эксперты-оценщики злоупотребляют этим. Эксперт должен помнить, что существует много сложных оценочных задач и замечания нужно делать к отчету, а не оценщику. Комментарии должны быть объективными, подтвержденными фактами и не допускать самоуверенного и снисходительного тона.

Логика проведения экспертизы построена на трех этапах.

❶ Определить приемлемость определенной стоимости. Перед тем как писать заключение, эксперт-оценщик должен понять, соответствует ли стоимость приемлемому уровню. Многие клиенты считают приемлемым уровнем отклонение в 5%. Если стоимость приемлема, то следует второй этап.

❷ Определить адекватность обоснования стоимости. При наличии неясностей эксперт-оценщик должен постараться разобраться в отчете об оценке путем анализа документов вместо того, чтобы требовать исправления отчета об оценке. Если ошибки значительные, Эксперт должен сформули-

ровать очень четкие и понятные замечания. Если стоимость адекватно обоснована, то следует третий этап.

❸ Определить, есть ли несущественные несоответствия. Многочисленные незначительные несоответствия могут привести к сокращению уровня точности, что повлечет необходимость исправления отчета об оценке или в критических случаях завершение работы другим оценщиком. Однако в подавляющем большинстве случаев небольшие недостатки могут быть исправлены самим Экспертом, либо он может указать, что они не оказывают влияния на стоимость.

В Руководстве по подготовке отчетов по технической экспертизе [108] *Американского общества управляющих и оценщиков сельскохозяйственных объектов* значительное внимание уделяется квалификационным требованиям к рецензенту. Рецензент должен пройти соответствующее многопрофильное обучение и сертификацию, иметь несколько лет оценочного опыта, желателен опыт участия в судопроизводстве. Рецензент должен иметь хорошие устные (разговорные) и письменные коммуникативные навыки, уметь концентрироваться на ключевых моментах и читать «между строк», обладать логическими и аналитическими навыками. Рецензент должен быть уверен, что сможет обеспечить квалифицированную экспертизу и дать тактичную, конструктивную, обоснованную критику.

В конечном счете рецензент должен продемонстрировать компетентность, профессионализм, объективность и всесторонность экспертизы. Руководство разделяет настольную, полевую и частично полевую экспертизы и три вида экспертных заключений (полное, частичное или формальное). Отмечается, что полезным инструментом при проведении экспертизы является контрольный список, позволяющий систематизировать процесс экспертизы и быть уверенным, что все составляющие должным образом проверены.

Требования к аккредитованным рецензентам этого общества перечислены в специальном перечне [80] и включают:

- обучение по 19 конкретным курсам оценки (в т.ч. четыре профильных курса по экспертизе: введение в экспертизу, экспертиза по USPAP, экспертиза по UASFLA, продвинутый курс по экспертизе);
- 5 лет опыта экспертизы или оценки, при этом обязателен 1 год экспертизы (эквивалентом года экспертизы

может считаться 25 полных экспертных заключений или 100 кратких);

- степень бакалавра или аналогичная степень;
- представление одного собственного полного отчета об оценке;
- сертификат Оценщика;
- сдачу экзамена.

Можно заметить, что в США много оценочных компаний предлагают услуги по экспертизе отчетов об оценке. Существуют оценочные компании, специализирующиеся на экспертизе отчетов об оценке. Например, компания «Специалисты по экспертизе отчетов» (Appraisal Review Specialists, LLC) указывает на своем сайте [189], что экспертиза проводится на соответствие стандартам USPAP, UASFLA и Uniform Act [115] для подразделений железных дорог, аэропортов, для защиты окружающей среды, судопроизводства и консалтинга.

Базовый учебник по оценке недвижимости Института оценки США [175] содержит раздел «Экспертиза оценки». В этом разделе отмечается, что большинство экспертиз выполняется для определения достоверности стоимости и адекватности обоснований, а также для уместности допущений и ограничений. Ссылаясь на стандарты USPAP (2000), учебник выделяет техническую и административную экспертизы. При проведении технической экспертизы рецензент в письменном виде готовит мнение о принятии, отклонении или корректировке выводов в отчете об оценке. В учебнике содержится описание процедур в рамках настольной и полевой экспертизы.

При проведении настольной экспертизы проверяются математические вычисления, адекватность методологии, требования USPAP и законодательства. При проведении полевой экспертизы добавляются осмотр аналогов, проверка рыночных данных, исследование дополнительной рыночной информации, проверка электронных расчетов.

Базовый учебник по оценке сельскохозяйственной собственности [176] Института оценки США также содержит раздел по экспертизе отчетов об оценке. В учебнике отмечается, что экспертиза для государственных нужд проводится в США с 1930 года. Множество банков, кредитных институтов, крупных корпораций, агентств по переселению принимают стоимость, указанную в отчетах об оценке, проверенных квалифи-

цированными рецензентами, а экспертиза отчетов является самостоятельным направлением в оценочной деятельности.

Экспертиза также делится на два вида — техническая, выполняемая квалифицированными оценщиками, и административная, выполняемая служащими и менеджерами, не имеющими оценочного образования.

Квалификационные требования к экспертам включают следующие:

- государственная сертификация как оценщика (предполагает определенный уровень профильного образования и опыта);
- специальный опыт (знание законодательства, судопроизводства и т.д.);
- участие в продвинутых оценочных тренингах;
- определенные личные качества (аналитические способности, навыки коммуникации и убеждения);
- объективность и справедливость;
- членство в профессиональной организации оценщиков.

Рецензент несет ответственность перед оценщиком. Оценщик имеет право знать замечания рецензента и проверить обосновывающие их доказательства и анализ.

Эксперт не имеет права делать следующее:

- вносить изменения в отчет об оценке, за исключением исправления небольших ошибок по согласованию с Оценщиком;
- навязывать оценщику конкретную стоимость;
- влиять на оценочные суждения;
- подменять мнение оценщика собственным мнением;
- отклонять суждения оценщика только потому, что они не подкреплены данными об аналогах;
- навязывать конкретные методы оценки;
- навязывать собственные теории, правила и процедуры оценки.

Эксперт имеет право:

- подвергать сомнению суждения оценщика, когда они нелогичны или не подтверждены;
- проверять информацию с привлечением профильных специалистов;

- обсуждать отчет с Оценщиком;
- запрашивать у оценщика информацию, не приложенную к отчету;
- проверять исходную информацию, например, данные об аналогах;
- требовать от Оценщика учета всей относящейся к делу информации;
- требовать от Оценщика подкреплять исправление замечаний анализом или фактическими данными;
- провести полевую экспертизу.

Эксперт обязан:

- определить, являются ли факты и допущения корректными, анализ и подходы — правильно реализованными;
- проверить, что анализ и заключения не противоречат исходной информации;
- собрать все факты перед подготовкой заключения об отчете;
- сопоставить мнение оценщика о стоимости со всей имеющейся информацией;
- оценивать отчет только в контексте информации, имеющейся на дату оценки;
- разделить с оценщиком ответственность за стоимость, полученную в отчете;
- подготовить независимое и объективное экспертное заключение.

В результате работы эксперт может согласовать отчет, принять отчет без согласования, рекомендовать проведение дополнительной оценки, не согласовать отчет.

Выделяют типы экспертных заключений (отчетов): полное и краткое. Полное заключение предполагает комментирование всех частей работы оценщика и обычно включает описание следующих элементов:

- введение (объект оценки, оценщик);
- краткое описание отчета об оценке (собственник, местоположение объекта, размеры объекта, оцениваемые права, улучшения, НЭИ, дата оценки, стоимость, дата экспертизы);
- процесс экспертизы (настолярная и полевая экспертизы, обсуждение с оценщиком; пояснения, почему потре-

- бовалось проведение полевой экспертизы, или почему эксперт ограничился настольной экспертизой, как эксперт проверял информацию и анализ);
- краткое описание объекта оценки (местоположение, размеры, форма, ценообразующие факторы);
- оцениваемые права;
- оценка (описание реализованных подходов и техник оценки);
- комментарии (в т.ч. описание существенных недостатков с указанием существенности их влияния на стоимость и общее качество отчета; пояснение, почему несущественные недостатки не влияют на достоверность и точность оценки);
- заключение;
- заявление эксперта.

При подготовке краткого заключения указываются основные характеристики объекта оценки и основные комментарии к отчету.

В базовом учебнике по оценке бизнеса [181] присутствует глава, посвященная экспертизе отчетов об оценке бизнеса в формате контрольного списка, основанного на требованиях к отчетам USPAP, ASA, IBA, NACVA. Следует заметить, что, как видно из изложенного, большинство методик по экспертизе рекомендуют использование контрольных (проверочных) списков различного содержания, детализации и качества. Например, форма экспертного заключения, предлагаемая Институтом оценки на семинаре, посвященном экспертизе отчетов об оценке, содержит 113 вопросов относительно качества отчета об оценке [88]. Проверочные списки включают вопросы по следующим разделам:

- 1) идентификация объекта оценки (название компании, организационная форма, оцениваемый пакет или доля: процент, количество акций);
- 2) даты (дата оценки, обоснование выбора даты, дата составления отчета);
- 3) определение стоимости (стандарт стоимости, обоснование выбора стоимости);
- 4) цель оценки;
- 5) описание юридических характеристик оцениваемого пакета (доли);
- 6) базовая информация о компании (история, активы, продукты/услуги, рынок, конкуренция, менеджмент,

- виды ценных бумаг компании, структура капитала и основные взаимосвязи, недавние сделки с акциями);
- 7) экономический обзор;
 - 8) источники информации (осмотр объекта, опрос менеджмента, экономический обзор, финансовая документация, доходный подход, сравнительный подход, затратный подход). Одним из критериев, по которому проверяются источники, является проверяемость — возможность квалифицированному аналитику независимо проверить точность всей исходной информации;
 - 9) анализ финансовой документации;
 - 10) методология оценки:
 - доходный подход (корректность выбора вида и расчета денежного потока и ставки дисконтирования или капитализации);
 - сравнительный подход (критерии выбора аналогов, описание, выбор и вес мультипликаторов);
 - затратный подход — метод накопления активов (корректировки активов и обязательств, учет всех составляющих активов и обязательств);
 - затратный подход — метод капитализации избыточной прибыли;
 - 11) соответствие используемых данных дате оценки;
 - 12) согласование результатов, полученных при применении подходов, и заключение о стоимости (обоснование весов подходов оценки, применение скидок и премий и т. д.);
 - 13) квалификация Эксперта (членство и аккредитация в профессиональной организации, образование, опыт);
 - 14) заявление Оценщика;
 - 15) ограничения и допущения;
 - 16) оценка отчета по основным критериям (обоснованность, достаточность и т. д.).

Институтом оценки США издано специализированное Руководство по экспертизе отчетов об оценке «Оценивая оценку: искусство экспертизы отчетов об оценке» [111], в котором подробно рассмотрены все стороны экспертизы. В качестве основных проблем отчетов об оценке выделяют:

- некомпетентность Оценщика;
- некачественное исследование данных, обоснование, анализ и рассуждения;

- противоречия в отчете;
- неэффективный контроль качества;
- непонимание назначения оценки;
- несоответствие стандартам;
- неопределенность;
- отказ от теста на разумность по завершении оценки.

Автор Руководства Р. Серено отмечает, что рецензент должен тщательно прочитать отчет и следовать за рассуждением оценщика. Хороший рецензент не должен придирается к мелочам (рис. 11), оспаривая все в отчете, чтобы доказать собственную важность; он должен сосредоточиться на существенных вещах и фактической информации, которые оказывают влияние на результаты, полученные оценщиком, обоснованность отчета и заключения о стоимости.

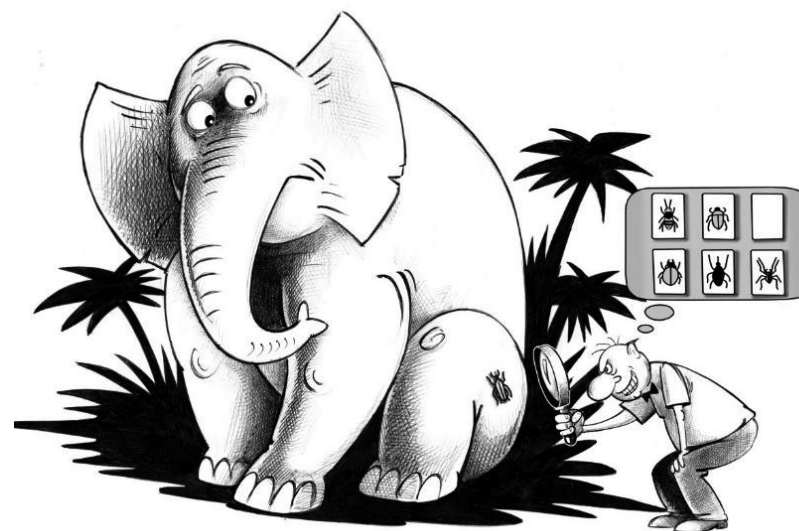


Рис. 11. Внимание к мелочам не должно мешать видеть главное

Вопросам экспертизы отчетов об оценке регулярно посвящаются аналитические статьи в профильных изданиях. Например, в статье, описывающей экспертизу отчетов об оценке при изъятии в Канаде [168], подробно раскрываются базовые принципы и особенности такой экспертизы. Заслуживает внимания раздел указанной статьи, посвященный

ошибкам самих Экспертов (рецензентов) при проведении экспертизы. К таким ошибкам относят:

- проведение экспертизы только на основе формального контрольного списка, исключая рассмотрение по существу;
- акцентирование внимания на опечатках, незначительных математических ошибках, несогласованностях и упущениях;
- опровержение исходной информации без соответствующей проверки;
- критика методологии или ее самостоятельная реализации без объяснения;
- использование некорректного стиля изложения замечаний.

В статье «Экспертизы и Вы» [178], указывается, что Эксперт должен не писать маленький роман, а сконцентрироваться на главном. Взаимодействие с Оценщиком не менее важно, чем проведение самой экспертизы. Критика должна быть направлена не на Оценщика, а на качество и обоснованность отчета. Эксперт должен быть больше тренером и дипломатом, чем полицейским.

Статьи Ч. Эллиота [182] посвящены особенностям экспертизы, характеристике случаев, когда настольная экспертиза переходит в полевую. В них также приведены примеры наиболее часто используемых типовых форм экспертных заключений в виде контрольных списков: заключение по настольной экспертизе, заключение по полевой экспертизе, краткая форма заключения, полная форма заключения [118].

Заслуживает внимания еще одна статья, посвященная экспертизе [155]. В статье отмечается, что если оценщик определяет стоимость, то обязанностью эксперта является проверка ее обоснованности. В качестве основных проблем в оценочных отчетах выделяются следующие:

- давление клиентов (ипотечные брокеры, банки, юристы, государственные органы, бухгалтеры, риелторы; приведены конкретные негативные примеры) [156];
- недостаток информации;
- недостаточный объем исследования (исходной информации или применяемой методологии) по причине

ограничения клиентом или недостаточной квалификации оценщика;

- недостаточная квалификация оценщика;
- различные юридические или бухгалтерские инструкции;
- неправильный выбор даты оценки;
- ошибки исследования рынка и ошибки, допущенные при применении сравнительного подхода;
- ошибки, допущенные при применении доходного подхода;
- ошибки, допущенные при применении затратного подхода;
- ошибки согласования результатов.

В заключение следует отметить статью хорошо известных для российских оценщиков Дж. Фридмана и Н. Орудуя «Экспертиза для целей судопроизводства» [154]. Авторы отмечают, что Эксперт не берет на себя ответственность за содержание отчета или оцененную стоимость, а несет ответственность за мнение относительно оценки. Возможны три уровня проверки: настольная (данные из отчета), проверка данных (по указанным источникам и сбор дополнительных данных), полевая экспертиза (осмотр объекта и окружения). Эксперт не может контактировать с Оценщиком, однако при обнаружении ошибок в отчете должен их указать. В этой ситуации Эксперт имеет право:

- подготавливать вопросы к Оценщику;
- присутствовать при пояснениях Оценщика и т.д.;
- проверять данные и документы, на которых основывался Оценщик;
- изучать пояснения и ответы сторон;
- изучать другие отчеты об оценке этого же объекта;
- изучать другие отчеты и материалы этого же Оценщика.

Обычно проводится настольная экспертиза, при этом эксперт может проверять информацию на предмет достоверности путем получения дополнительных данных из открытых источников информации. Если информация из отчета подтверждается, проверка может быть закончена. Однако если при проведении настольной экспертизы у Эксперта возникают существенные сомнения в достоверности информации, необходимо проанализировать больший объем

информации с целью показать, что оценщик игнорировал доступную существенную информацию.

Также, если это целесообразно, Эксперт может осмотреть объект. Следует уважать мнение Оценщика, несогласие Эксперта должно быть обосновано, а не заявлено как превосходящее знание благодаря статусу Эксперта. Этические вопросы при проведении экспертизы затрагиваются практически во всех рекомендациях по экспертизе и являются предметом обсуждения и анализа во многих статьях [153].

При выявлении ошибок эксперт должен показать их значимость с точки зрения влияния на итоговую стоимость. Это может быть реализовано с помощью таблицы, где в одной колонке указываются замечания, а в другой — их влияние на стоимость.

Выводы:

1. Эксперт должен вести себя этично.
2. К Экспертам предъявляются высокие требования по образованию (общему и профильному по экспертизе) и опыту.
3. Эксперт проводит собственное исследование, когда есть основания считать информацию, приведенную в отчете об оценке, недостоверной или неполной.
4. Оценщик имеет право знать замечания рецензента и проверить обосновывающие их доказательства и анализ.
5. Права и обязанности Эксперта четко определены.
6. Эксперт может согласовать отчет, принять отчет без согласования, рекомендовать проведение дополнительной оценки, не согласовать отчет.
7. В большинстве методик по экспертизе рекомендуется использование контрольных (проверочных) списков различного содержания, детализации и качества.
8. Основные проблемы отчетов об оценке: низкая компетентность оценщика; некачественное исследование данных, обоснование, анализ и рассуждения; противоречия в отчете; неэффективный контроль качества; непонимание назначения оценки; несоответствие стандартам; неопределенность; отказ от теста на разумность по завершении оценки.
9. Эксперт должен сосредоточиться на фактической информации и существенных вещах, которые оказывают влияние на итоговую величину стоимости.

10. Ошибки экспертов: проведение экспертизы исключительно на основе формального контрольного списка, исключая рассмотрение по существу; акцентирование внимания на опечатках, незначительных математических ошибках, несогласованностях и упущениях; опровержение исходной информации без соответствующей проверки; критика методологии или ее самостоятельная реализация без объяснения; использование некорректного стиля изложения замечаний.
11. Ошибки оценщиков: уступка давлению клиентов; недостаток информации; недостаточный объем исследования; недостаточная квалификация оценщика; ошибки исследования рынка и реализации подходов и согласования результатов.
12. При выявлении ошибок эксперт должен показать их значимость с точки зрения влияния на итоговую стоимость.

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

2.3. Международный опыт судебной стоимостной экспертизы

2.3.1. Общая информация

Статус эксперта в суде, принцип его выбора или назначения, а также отношение к заключению эксперта во многом зависят от сложившейся в стране правовой системы.

Выделяют две основных системы судебной экспертизы:

- **состязательная система экспертизы или система экспертов-свидетелей** (adversarial expertise, или system of expert witnesses). Применяется в странах с англосаксонской правовой системой (Common Law, далее — общее право) — Великобритании, США, Канаде, Австралии, ЮАР и др.;
- **континентальная система экспертизы или система официальных экспертов** (system of the official court appointed expert или system of official experts).

Распространена в странах с романо-германской, или континентальной правовой системой (Civil Law) — Франции, Нидерландах, Германии и др.

В случае «состязательной» экспертизы как истец, так и ответчик (в уголовных делах — государственный обвинитель и обвиняемый) может выбирать (назначать) эксперта. Эти эксперты выполняют свою задачу не по назначению суда, а по заданию стороны, которая их выбрала. По закону они не имеют особого статуса и в принципе рассматриваются как «свидетели». Именно поэтому в Великобритании и США их обычно называют свидетелями-экспертами.

В континентальной системе право назначить эксперта имеет уполномоченный представитель государства, устанавливающий все обстоятельства уголовного дела в рамках досудебного производства, а также суд. Поскольку эксперты назначаются судом (или следственным судьей, если такой судья отвечает за досудебный этап), они должны выполнять свою миссию под руководством суда и соблюдать рамки исследований, которые суд специально поручил им, как правило, в виде набора вопросов, адресованных эксперту [159].

Вместе с тем в каждой из этих систем можно обнаружить и отдельные элементы другой системы. Например:

- в некоторых странах континентального права существуют весьма специфические случаи, когда допускается участие экспертов, оппонирующих друг другу, например, в делах о мошенничестве во Франции. Но и в этом случае обоих экспертов назначает следственный судья или прокурор: одного по собственной инициативе, а другого — по выбору лица, привлеченного к ответственности;
- в странах общего права отмечаются случаи назначения эксперта судом. Так, Федеральные правила доказывания США (The Federal Rules of Evidence, далее — FRE, [74]) прямо предусматривают назначение судом экспертов в соответствии с FRE 706.³ Например, в уголовных делах в США после установления вины обвиняемого суд часто хочет получить информацию о его психическом или физическом здоровье до вынесения приговора. Для этого привлекается эксперт, который,

³ <https://www.rulesofevidence.org/article-vii/rule-706/>

как правило, выбирается, назначается и оплачивается судом [159].

В каждой из этих систем есть свои достоинства и недостатки.

Часто систему эксперта-свидетеля критикуют за то, что эксперты зависят от той или иной стороны, и это создает риск предвзятости мнения эксперта, склонности эксперта выражать мнение в пользу нанявшей его стороны⁴. Иногда свидетелей-экспертов даже называют уничижительными прозвищами: «музыкальные автоматы, которые сыграют любую мелодию, только заплати»⁵ или даже «наемные убийцы»⁶ [159].

В противовес этому можно возразить, что это предубеждение в той мере, в какой оно существует, нейтрализуется тем, что у другой стороны также есть «свой» эксперт, на которого оказывается такое же давление, но в противоположном направлении, что и гарантирует в конце концов равновесие.

В действительности не всегда может быть достигнут баланс. Так, например, при рассмотрении уголовных дел сторона защиты оказывается в худшем положении, чем обвинение. Это проявляется, например, в меньшей возможности финансирования экспертизы и привлечения высокопрофессионального эксперта, либо в случае, когда в процессе экспертизы, проведенной экспертом со стороны обвинения, предмет экспертизы был изменен и эксперт защиты уже не имеет возможности провести экспертизу, а может только критиковать метод, который использовался первым экспертом.

В случае, когда «экспертные» доказательства одной из сторон оспариваются другой стороной, суд оказывается в центре «битвы экспертов» и зачастую лишен возможности рационального выбора из различных мнений экспертов. Иногда это приводит к судебным ошибкам. Однако критики признают, что в таких условиях суд сохраняет полную беспристрастность, поскольку он никак не участвует в назначении эксперта. Суд (и присяжные) при непосредственном и перекрестном допросе сторон выслушивают вопросы и ответы каждого эксперта, а затем приходят к выводу о достоверности заключения эксперта. При этом основное внимание

⁴ Этой проблеме посвящено много работ. Подробнее см., например: [165]

⁵ «jukebox experts...who sing the tunes they are paid for»

⁶ «hired guns»

уделяется тому, каким образом доказательства представляются суду и присяжным. Так, в США большое внимание уделяется методам и стратегиям дачи показаний (во время досудебной стадии), а также прямому и перекрестному допросу свидетелей-экспертов (во время судебного разбирательства). Кроме того, после досудебной стадии (в том числе после получения показаний эксперта) стороны вполне могут оспорить допустимость показаний, данных экспертом⁷ во всех случаях, когда есть основания полагать, что его показания не могут считаться «научным знанием» (для обозначения псевдонаучных данных и исследований, в которых результаты фальсифицируются в угоду компании-заказчика, в США часто используется выражение *junk science* — «грязная наука», «лженаука»).

Теоретически, система официальных экспертов, назначенных судом, призвана решить две проблемы:

- предвзятости экспертов, нанятых сторонами;
- затягивания процесса из-за «битвы экспертов».

В системе, когда эксперт назначается судом, предполагается, что такое назначение приводит к формированию уважения к роли и деятельности, осуществляемой экспертом в интересах правосудия (а не только в интересах сторон). Однако, недостатком этой системы является серьезный риск коррупции и риск некомпетентности экспертов, поскольку стороны могут оспорить назначение экспертов лишь в небольшом числе случаев.

Иными словами, континентальный европейский подход призван избежать «предвзятости» экспертов, однако, в нем отсутствуют эффективные механизмы контроля и ограничения существенных полномочий судебного эксперта.

В этой системе стороны очень часто сталкиваются с ситуацией, когда суд склонен верить эксперту именно потому, что суд сам его назначил. В целом официальные эксперты имеют более высокий правовой статус, чем простые свидетели, что затрудняет выдвигание возражений против заключения эксперта.

Для решения этих проблем законодательством континентальных юрисдикций установлены положения, направленные на обеспечение «качества» экспертов, такие как использование

⁷ Признание заключения эксперта или его свидетельских показаний в зале суда в качестве доказательства

механизма официальных списков, курируемых различными органами власти и организациями (судами, профессиональными комитетами, ассоциациями и т.д.). Однако это приводит к тому, что после назначения эксперта из числа указанных в таких списках, сторонам достаточно сложно поставить под сомнение достоверность его мнения, даже несмотря на то, что стороны имеют право предлагать свои кандидатуры экспертов.

Отметим, что система назначения экспертов судами, как правило, предоставляет суду — в трудных и сложных случаях — возможность назначения не одного, а нескольких экспертов. Совместное назначение нескольких экспертов, которым предлагается подготовить одно заключение, также является средством сближения позиций сторон в споре об установлении фактов, особенно в тех случаях, когда несколько научно обоснованных методов толкования фактов противоречат друг другу [164].

В последние десятилетия в континентальной Европе происходит некоторое заимствование элементов системы свидетелей-экспертов. Новый уголовно-процессуальный кодекс Италии, введенный в действие в 1988 г., сохранил систему официальных экспертов, но предоставил сторонам право назначить собственного консультанта, который мог бы следить за миссией официального эксперта и мог быть выслушанным вместе с ним или выступить против него в ходе судебного разбирательства. Во Франции в 1990 г. Комиссия по уголовному правосудию и правам человека⁸ также подтвердила принцип официальных экспертов, хотя и предложила модифицировать нынешнюю систему, предоставив сторонам право участвовать в выборе эксперта (модификация, которая до сих пор не была введена в действие).

Тем не менее, некоторые элементы обеих систем схожи. Как в Италии (для уголовных дел), так и в Германии (для гражданских и уголовных дел) законодательные положения прямо предусматривают, что на доказательство в виде заключения или показаний эксперта распространяются предписания о доказательстве в виде показаний свидетеля, если не указано иное (см., например Гражданский процессуальный кодекс ФРГ (*Zivilprozessordnung der BRD*, далее — *ZPO*, [76]), §402), а в США, как уже упоминалось, в соответствии с FRE 706 суды могут (также как и в Европе) назначать экспертов [159].

⁸ Commission justice pénal et droits de l'homme

В настоящем разделе, главным образом, рассматриваются вопросы судебно-экспертной деятельности, связанной с определением стоимости.

2.3.2. Особенности судебной экспертизы в некоторых странах

Германия

В Германии эксперт практически является помощником или советником судьи. Согласно §404a ZPO, эксперт должен следовать указаниям суда:

- суд руководит работой эксперта и может дать ему инструкции о характере и объеме его работы;
- в той мере, в какой этого требует конкретный характер дела, суд должен заслушать эксперта до формулирования вопроса о том, какие доказательства должны быть получены, ознакомить эксперта с его задачами и объяснить эксперту поставленную перед ним задачу, если он этого потребует;
- в случае возникновения разногласий суд определяет, на каких фактах эксперт должен основывать свою оценку;
- в той мере, в какой это требуется, суд должен определить объем, в котором эксперт уполномочен разъяснять вопрос о доказательствах, а также он должен определить, может ли он связываться со сторонами и когда он должен позволить им участвовать в своем расследовании;
- любые инструкции, данные эксперту, доводятся до сведения сторон. Если проводится отдельное слушание, на котором эксперт знакомится со своими задачами, стороны должны быть допущены к участию.

Любое физическое лицо⁹ (за исключением стороны или ее представителя), компетентности которого доверяет суд, может быть судебным экспертом в Германии, для этого не требуется подтверждения квалификации в виде дипломов или сертификатов. Допустимо получение специальных знаний из литера-

⁹ Организации не могут принести присягу (§410 ZPO); им невозможно заявить отвод (§ 406 ZPO). В [121] отмечается, что на практике бывают отдельные исключения для медицинских клиник или групп экспертов, но только в целях упрощения назначения экспертизы.

туры или от других экспертов, но важно раскрыть, каким образом был получен результат экспертного исследования. [121].

Стороны имеют право ходатайствовать о назначении экспертизы, однако суд может отклонить ходатайство (§406 ZPO) или назначить экспертизу по собственной инициативе (§406 ZPO).

Любая сторона вправе самостоятельно обратиться к эксперту и представить в суд его заключение, которое будет рассматриваться как квалифицированные письменные объяснения, но приглашение такого эксперта в суд не предусматривается, за исключением ситуации, когда обе стороны выскажутся о признании этого заключения как экспертного заключения, а суд посчитает его убедительным и заслуживающим доверия. В таком случае эксперт может быть приглашен для дачи показаний в суде, а его заключение получает статус экспертного заключения. Если же вторая сторона оспаривает частную экспертизу, представленную первой стороной, это не влечет утрату частной экспертизой статуса письменного пояснения, а суд должен предложить первой стороне провести судебную экспертизу [121].

Согласно §404 ZPO, если эксперты назначаются публично для проведения определенных видов экспертизы, то другие лица избираются в качестве экспертов только в том случае, если этого требуют особые обстоятельства. Суд не может отклонить предложенных обеими сторонами экспертов, но может ограничить их выбор определенным числом.

Как отмечается в [121], в качестве публичного эксперта, осуществляющего профессиональную деятельность по долгу службы, нередко назначаются сотрудники торгово-промышленных палат, ремесленных палат, профессора государственных университетов или университетских клиник, имеющие высокий уровень профессиональных навыков и обладающие большим опытом. Нередко суд доверяет тому эксперту, с которому имеется опыт работы, но в случае, если эксперт в силу различных причин не может выполнить экспертизу, суд может обратиться к нему с просьбой порекомендовать другого эксперта.

Согласно §839a Германского гражданского уложения¹⁰ (Bürgerliches Gesetzbuch, далее — BGB [60]), если эксперт, назначенный судом, умышленно или по грубой

¹⁰ В российской юридической литературе «Bürgerliches Gesetzbuch» исторически переводится как «Германское гражданское уложение», однако в современные немецко-русские словари рекомендуют перевод «Германский гражданский Кодекс», как более точный

неосторожности дает ложное экспертное заключение, он обязан возместить ущерб, причиненный стороне процесса, если судебное решение опирается на это экспертное заключение. Обязанность выплатить компенсацию не применяется, если потерпевшая сторона намеренно или по небрежности не смогла предотвратить ущерб с помощью средства правовой защиты.

В [121] отмечается, что законодательством Германии недостаточно урегулирован вопрос об ответственности эксперта, если судебное решение не вынесено. Так, например, истец может отказаться от иска или согласиться на мировое соглашение на невыгодных для себя условиях, опираясь на неверный вывод эксперта. Освобождение эксперта от ответственности в таких случаях недопустимо, поскольку речь идет о несовместимости с основными правами, и §839a BGB применяется по аналогии [121].

Франция

Положения о судебной экспертизе во Франции содержатся в Гражданском процессуальном кодексе (Code de procédure civile, далее — CPC, [61]) и Уголовном процессуальном кодексе (Code de procédure pénale, далее — CPP, [62]), а также в Законе о судебных экспертах (Loi n° 71-498 du 29 juin 1971 relative aux experts judiciaires, далее — Loi n° 71-498, [70]).

Судебная экспертиза во Франции является техническим исследованием, которое проводится компетентным и признанным специалистом по поручению судьи или иного уполномоченного лица, если имеющихся в деле сведений недостаточно для формирования ясного представления о спорных обстоятельствах дела:

- «...экспертизу следует заказывать только в том случае, если результатов или консультации недостаточно для информирования судьи» (ст. 263 CPC);
- «Любой следственный суд или суд первой инстанции, в случае возникновения технических вопросов, может по запросу прокурора (ex officio, «по долгу службы») или по запросу сторон потребовать заключения экспертизы. Прокурор или сторона, запрашивающая экспертизу, может указать в своем запросе вопросы, которые он хотел бы задать эксперту...» (ст. 156 CPP).

Согласно ст. 146 CPC, экспертиза не может быть назначена для восполнения небрежности или безответственности стороны в сборе и представлении доказательств.

Во Франции судья согласно ст. 1 Loi n° 71-498, вправе назначать для формулирования выводов, предоставления консультации или проведения экспертизы лицо, которое значится в одном из установленных в соответствии с законом списков, но может, при необходимости, назначить экспертом любое другое лицо по своему выбору. Как отмечается в [121], обычно для выбора экспертов судьи обращаются к одному из утвержденных списков — окружному или общенациональному, поскольку назначение эксперта, не входящего ни в один из списков, требует отдельного обоснования (ст. 265 CPC) и поэтому не применяется довольно редко. Окружные списки экспертов формируются при апелляционных судах на основании решения Ассамблеи судей и судебных должностных лиц апелляционного округа и ежегодно обновляются. Общенациональный список ведет Кассационный суд Франции [121].

По данным Национального совета экспертных учреждений (Conseil national des compagnies d'experts de justice [97]), объединяющего более 90 экспертных ассоциаций, во Франции работают более 10 тысяч экспертов.

В соответствии с положениями статьи R221-11 Кодекса административного правосудия (Code de justice administrative, далее — CJA, [63]), для включения в список экспертов кандидат должен:

- иметь подтверждение квалификации и профессиональной деятельности в течение 10-летнего непрерывного периода, в том числе — в странах Европейского Союза;
- не прекращать эту деятельность более чем за два года до внесения кандидатуры (крайний срок подачи заявок — 15 сентября каждого года);
- не подвергаться уголовному обвинению или дисциплинарному взысканию за факты, несовместимые с выполнением экспертной миссии;
- пройти специальное (дополнительное) обучение по работе судебного эксперта;
- проживать или работать в пределах юрисдикции апелляционного округа.

Регистрация осуществляется в два этапа и на ограниченный срок:

- первоначальная регистрация («испытательный срок») производится на трехлетний срок;
- по окончании испытательного срока эксперт должен подать новое заявление, которое, если оно будет одобрено, приведет к перерегистрации на пятилетний срок с возможностью продления.

Для получения первоначальной регистрации кандидат должен представить файл с указанием его званий, дипломов, профессионального опыта работы, которую он смог выполнить, и в целом всех элементов, которые могут оправдать его квалификацию в специальности, по которой он подает заявку на регистрацию [98].

Последующая регистрация производится на пятилетний срок, для нее не требуется повторное подтверждение квалификации, а также наличия опыта и специальной подготовки. Досье кандидатов в эксперты подаются в срок до 1 марта каждого года прокурору Республики. Прокурор после проверки вносит кандидатуры экспертов на рассмотрение окружной Ассамблеи судей (в срок до второй недели сентября). Ассамблея судей утверждает кандидатов по результатам изучения документов или устного собеседования [121].

Для включения в общенациональный список экспертов, который ведет Бюро Кассационного суда Франции¹¹, необходимо пять лет находиться в окружном списке экспертов или иметь подтвержденный пятилетний опыт работы судебным экспертом в одной из стран ЕС [98].

В соответствии со ст. 264-272 СРС экспертиза по гражданскому делу может быть назначена по заявлению стороны или судьей. Вопрос о назначении экспертизы решается в судебном заседании с участием сторон и/или их адвокатов. Назначение экспертизы оформляется определением суда, в котором содержатся:

- основания для проведения экспертизы;
- сведения о назначенном эксперте или экспертах из утвержденного списка или основания для назначения экспертом иного лица;

- задачи, стоящие перед экспертом, включая конкретные вопросы, подлежащие разрешению в процессе исследования;
- примерная сумма для покрытия расходов на экспертизу и вознаграждение эксперту для внесения на депозит суда;
- срок для представления заключения эксперта.

Эксперт вправе принять назначение или отказаться от него.

Порядок производства экспертизы в гражданском судопроизводстве регламентируется ст. 273-281 СРС.

Эксперт приступает к работе только после авансирования возможных расходов, расчет которых он производит заранее и представляет суду и сторонам. Окончательный расчет проводится после представления экспертного заключения. При этом учитываются:

- объем и сложность выполненных действий;
- соблюдение установленных сроков;
- качество предоставленной работы.

Стороны и их адвокаты вправе присутствовать при совершении экспертом любых действий, фиксировать их, но не создавать помех. Стороны приглашаются для участия в экспертном исследовании, но неявка сторон не является препятствием для проведения экспертизы. Стороны могут направлять судебному эксперту свои наблюдения и соображения, и именно они являются непосредственными получателями заключения эксперта [121].

При проведении экспертизы соблюдается принцип независимости эксперта, но судья вправе в любой момент вмешаться в деятельность эксперта для обеспечения надлежащего порядка проведения экспертизы и соблюдения прав сторон. Эксперт может проявить инициативу, чтобы узнать мнение другого профессионала, но только по специальности, отличной от его собственной (ст. 278 СРС), при этом действия лица, помогающего при экспертизе, происходят под контролем и под ответственность эксперта (ст. 278-1 СРС), а результат (мнение) прилагается к заключению, при этом в заключении эксперта упоминаются имена и квалификация лиц, оказавших помощь (ст. 282 СРС).

¹¹ Bureau de la Cour de cassation

По результатам исследования эксперт излагает свои выводы в письменном заключении¹². Даже если экспертов несколько, составляется только одно заключение, а в случае разногласий каждый указывает свое мнение (ст. 282 СРС).

Согласно ст. 246 СРС, судью не связывают выводы эксперта.

Судебный эксперт, назначенный по делу, публично приводится к присяге: «Клянусь выполнять мою миссию, подготовить заключение и предоставить мое мнение, руководствуясь честью и разумом» [121].

Законом предусмотрено (ст. 6.2 Loi n° 71-498), что любое нарушение экспертом законов и правил, относящихся к его профессии или его миссии в качестве эксперта, любое нарушение честности или чести, даже в отношении фактов, не связанных с порученными ему задачами, может привести к применению дисциплинарных санкций. Отзыв или исключение эксперта не препятствует уголовному преследованию, если действия, в которых он обвиняется, были совершены при исполнении им своих служебных обязанностей.

В зависимости от тяжести дисциплинарного проступка, их множественности и/или наступивших последствий виды дисциплинарных взысканий таковы:

- предупреждение;
- временное исключение на срок не более трех лет;
- исключение с окончательным лишением права быть зарегистрированным в одном из списков, предусмотренных ст. 2 Loi n° 71-498, или лишение почетного статуса.

Решения принимаются в дисциплинарной комиссии органа, осуществившего регистрацию, и могут быть обжалованы в Кассационном или Апелляционном суде, в зависимости от обстоятельств.

В дальнейшем для временно отстраненного эксперта (в случае запроса новой регистрации в списке апелляционного суда) предусмотрен испытательный срок.

На сайте Национального совета экспертных учреждений опубликованы Правила этики судебного эксперта [99].

¹² Если заключение не требует письменных объяснений, судья может уполномочить эксперта представить его устно на слушании, где составляется протокол.

Италия

Аналогично Франции и Германии действует система свидетелей-экспертов.

В гражданском судопроизводстве эксперт, назначенный судом — это *consulente tecnico di ufficio* (СТУ), то есть «технический консультант суда».

В уголовном судопроизводстве эксперт, назначенный судом — *perito*, «эксперт», а эксперт-консультант, привлеченный стороной — *consulente tecnico di parte* (СТР), то есть «технический консультант стороны» или просто «технический консультант».

Все эксперты имеют право на оплату (гонорар).

Как в гражданском, так и в уголовном и административном судопроизводстве широко распространена практика использования списков экспертов. Реестр экспертов ведется председателем суда, и все решения, связанные с занесением в реестр, принимаются комиссией под его председательством, состоящей из государственного прокурора и специалиста, зарегистрированного в профессиональном реестре, назначенного Советом адвокатов или коллегией адвокатов той категории, к которой принадлежит заявитель. Реестры (как по гражданским, так и по уголовным делам) делятся на категории, причем в обязательном порядке в реестре СТУ представлены медико-хирургические, производственные, коммерческие, сельскохозяйственные, банковские и страховые категории, а в реестре *perito* — категории судебной медицины, психиатрии, бухгалтерского учета, машиностроения и смежных специальностей, дорожного движения и дорожно-транспортных происшествий, баллистики, химии, анализа и сравнения почерка.

Регулярно (каждые 4 года в гражданских судах и каждые 2 года в уголовных судах) комитет проверяет реестр, чтобы исключить экспертов, по каким-либо причинам не соответствующих требованиям, или которым было отказано в осуществлении функции свидетеля-эксперта.

Для того чтобы быть зарегистрированным в реестре, необходимо обладать специальной технической компетенцией в определенной области, соблюдать этические нормы¹³ и состоять в соответствующих профессиональных ассоциациях. Нельзя быть зарегистрированным более чем в одном реестре [71].

¹³ В оригинале — «essere di condotta morale», т.е. «иметь нравственное поведение».

Суд не обязательно должен выбирать эксперта из числа зарегистрированных в списке определенного суда или даже вообще из числа зарегистрированных в реестре, но должен в обязательном порядке указать причины своего выбора. В случае серьезной необходимости или если это предусмотрено законом, суд может назначить нескольких экспертов.

Председатель суда должен следить за тем, чтобы никакого эксперта не назначали слишком часто (существует ограничение — 10% дел от общего числа дел в суде).

После того, как эксперт завершит необходимые исследования, он должен подготовить первый проект заключения эксперта, который направляется сторонам. Стороны направляют эксперту свои замечания по полученному заключению, после чего эксперт готовит окончательный текст заключения, указывая замечания сторон и свои ответы.

В случае, если эксперт не ответит в заключении на замечания (вопросы) сторон, он может быть вызван в суд для ответа на них.

Следует отметить, что несвоевременная подача экспертного заключения не влечет за собой его недействительность, но может привести к уменьшению платы свидетелю-эксперту, а в некоторых случаях — к возбуждению дисциплинарного дела в отношении эксперта.

Выводы, сделанные экспертом в его окончательном письменном заключении, не являются обязательными для судьи, однако для того, чтобы игнорировать их, судья обязан предоставить адекватно обоснованные и подробные объяснения причин, которые заставили его отступить от выводов экспертного заключения, и указать основания считать аргументы, на которых основывался свидетель-эксперт, неверными.

Для полноты картины следует сказать, что судья также обязан обосновать причины, по которым он игнорирует критические замечания к заключению эксперта, сделанные техническим консультантом стороны и / или защитником, и не имеет возможности просто сослаться на выводы свидетеля-эксперта, особенно если последний не оспаривал мнение технического консультанта стороны [161].

Чехия

Вступающий в силу 01.01.2021 Закон 254/2019 об экспертах, экспертных бюро и экспертных институтах [75], предъ-

являет гораздо более высокие требования к экспертам, чем предшествующий ему Закон 36/1967¹⁴.

Законом 254/2019 устанавливаются требования к профессиональной квалификации для выполнения экспертной деятельности. Для того, чтобы иметь возможность быть включенным в список экспертов, физическое лицо¹⁵ должно иметь:

- профильное образование («университетскую степень ... по крайней мере, в учебной программе магистратуры (если она может быть получена), в противном случае — наивысшее возможно достижимое образование, ориентированное на данную область и данную отрасль»);
- 5-летний активный профессиональный опыт в данной области и отрасли (выполнение профессиональной деятельности, относящейся к данной области и данной отрасли, после окончания учебы или наивысшего возможного образования, непосредственно предшествующего подаче заявления о регистрации в списке экспертов);
- сертификат профессиональной компетентности государственного образца / сертификат профессиональной компетентности, выданный соответствующей палатой, учрежденной в соответствии с законом (профессиональным объединением). Также признаются сертификаты профессиональной компетентности, полученные в одном из государств-членов Европейского Союза или в другом присоединившемся к Соглашению о Европейском экономическом пространстве или Швейцарской Конфедерации государстве.

Также для получения статуса эксперта необходимо успешно сдать вступительный экзамен, который проводится на чешском языке и состоит из:

- общей части, в которой проверяется знание правовых норм, регулирующих проведение экспертной деятельности, процедур, в которых осуществляется экспертная

¹⁴ Действует до 31.12.2020.

¹⁵ Закон также регулирует деятельность экспертных бюро и экспертных институтов.

деятельность, и требований к содержанию экспертного заключения;

- специальной части, в которой проверяется способность составлять экспертные заключения и знание отрасли с учетом выбранной специализации).

Эксперт не должен быть осужденным, не должен иметь штрафов более 100 000 крон за нарушения в области экспертной деятельности в течение последних 5 лет перед подачей заявления о регистрации, и не должен быть признан судом неплатежеспособным.

Эксперт обязан быть полностью независим и должен иметь соответствующую материально-техническую базу и оборудование, чтобы обеспечить надлежащее выполнение экспертной деятельности.

Эксперт также должен дать обещание эксперта: *«Я обещаю, что в своей экспертной работе я буду соблюдать закон, что я буду выполнять свою экспертную деятельность в меру своих знаний и совести, независимо и беспристрастно, что я в полной мере использую все свои знания и буду заботиться об их развитии, и что я буду сохранять конфиденциальность фактов, которые станут мне известны в ходе моей экспертной работы».*

Вопросы экспертной деятельности, регистрации в списке экспертов, экспертных бюро и экспертных институтов относятся к ведению Министерства юстиции.

В исключительных случаях, когда в списке экспертов нет специалистов в определенной области знаний, либо ни один из зарегистрированных экспертов не может дать заключение, либо представление экспертного заключения экспертом повлечет за собой непропорциональные затраты или трудности, экспертом может быть назначено лицо, не включенное в список экспертов. Такое лицо в Законе 254/2019 названо лицом, осуществляющим разовую экспертную деятельность.

Закон 254/2019 устанавливает, что эксперт должен быть застрахован для того, чтобы возместить ущерб, причиненный в связи с проведением экспертной деятельности, за весь период проведения экспертной деятельности таким образом, чтобы размер лимита возмещения был пропорционален возможному ущербу, который можно обоснованно ожидать. При этом лицо, осуществляющее разовую экспертную деятельность, не обязано иметь такую страховку [75].

Великобритания

Свидетели-эксперты в настоящее время являются общепринятыми участниками уголовных и гражданских процессов в странах Common Law. История использования в суде свидетелей-экспертов и допустимости их научных знаний началась в 1782 году, когда лорд Мэнсфилд в деле *Folkes v. Chadd* разрешил свидетелю-эксперту давать свидетельские показания, высказывая суждение (мнение), основанное на фактах, которые сообщали другие свидетели (факты не оспаривались) [166].

В Великобритании¹⁶, так же, как и в ряде других стран, экспертно-криминалистическая служба (The Forensic Science Service, далее — FSS) относится к Министерству внутренних дел (Home Office),¹⁷ но привлечение специалистов из частных криминалистических лабораторий допустимо, в том числе по уголовным делам.

В британском и американском гражданском процессе выделяются три средства доказывания: свидетельские показания, письменные и вещественные доказательства. К свидетельским показаниям относятся показания не только собственно свидетелей, но и лиц, участвующих в деле, в том числе экспертов (expert witness).

Эксперт в Великобритании — это лицо, имеющее специальные навыки. К таким лицам относятся медики, инженеры, бухгалтеры, специалисты по страховым расчетам, архитекторы, таможенные инспекторы и другие.

В отличие от обычного свидетеля, обладающего знанием о факте, эксперт дает заключение, которое он выводит из воспринимаемых им фактов, то есть его свидетельство — это «свидетельство мнения» (opinion evidence или evidence of opinions¹⁸).

¹⁶ Здесь и далее в отношении Соединенного Королевства Великобритании и Северной Ирландии употребляются на равной основе названия, распространенные в русском языке: Великобритания, Англия, Соединенное Королевство, UK. Несмотря на геополитические различия (Англия — часть Великобритании, которая в свою очередь является частью Соединенного Королевства Великобритании и Северной Ирландии), в отношении рассматриваемой темы судебной экспертизы, каких-либо существенных отличий между ними нет

¹⁷ <https://www.gov.uk/government/organisations/forensic-science-regulator>

¹⁸ См. <https://www.oxfordreference.com/view/10.1093/oi/authority.20110810105528237>

В Соединенном Королевстве суды традиционно занимают довольно мягкую позицию в отношении того, кто может быть признан квалифицированным лицом, и в ряде случаев «квалификация» не будет иметь ничего общего с фактической квалификацией в академическом или профессиональном смысле. Так, ещё в 1894 году в деле *R. v. Silverlock* адвокату по профессии разрешили давать показания в качестве эксперта-почерковеда, поскольку он обладал соответствующими навыками, получив их как во время работы, так и в силу своего хобби [157].

Вопрос о квалификации эксперта решает судья. Стороны в лице их представителей во время перекрестного допроса могут оспорить квалификацию и наличие опыта у эксперта.

В Великобритании нет аккредитованных судом экспертов. Академия экспертов (*The Academy of Experts*), которая является независимой организацией, была создана в 1987 году. Академия аккредитует экспертов как в Соединенном Королевстве, так и в других странах¹⁹.

В состав Академии входят специалисты по многим профессиям, таким как бухгалтерский учет, строительство, судебная медицина, информационные технологии, инженерия, медицина, оценка, а также по большинству областей знаний, которые регулярно рассматриваются в судах.

Академия проверяет, действительно ли претендент имеет соответствующую квалификацию для работы в качестве свидетеля-эксперта, которую он выполняет, понимает ли он роль и обязанности эксперта, а также требует предоставить рекомендации и примеры предыдущих отчетов.

Академия предлагает программы обучения и регулярные семинары, а также стремится обеспечивать соблюдение стандартов. Члены Академии признают Кодекс профессиональной практики экспертов²⁰ (*Code of Practice for experts*, [96]).

Члены Академии должны иметь страховку с покрытием не менее 1 миллиона фунтов стерлингов [96].

Согласно Правилам гражданского судопроизводства²¹ (*The Civil Procedure Rules*, далее — CPR, [73]), при рассмотрении гражданских дел в суде существуют три вида привлечения экспертов:

- Единый, совместно назначенный эксперт. Если две или более сторон желают представить экспертные доказательства по определенному вопросу, суд может постановить, что доказательства по этому вопросу должны быть даны одним совместным экспертом. Если стороны, желающие представить доказательства («соответствующие стороны»), не могут договориться, кто должен быть единственным совместным экспертом, суд может либо выбрать эксперта из подготовленного сторонами перечня, или дать указание об отборе эксперта другим способом (ст. 35.7 CPR).

Обычно такой эксперт привлекается для участия в простых делах или для рассмотрения второстепенных вопросов в крупных процессах. Каждая сторона вправе давать указания эксперту, а расходы несут обе стороны. Как отмечается в [121], к достоинствам единого совместно назначенного эксперта относится высокая степень объективности и независимости, а к недостаткам — риск возможной ошибки, поскольку в данном случае отсутствует противоборство между экспертами в суде в состязательном духе, в том числе в результате перекрестного допроса. В случае сомнений у суда нет иного мнения эксперта, что также можно отнести к недостаткам. Это в некоторой степени компенсируется тем, что суд вправе отклонить заключение эксперта [121].

- Эксперты, привлеченные сторонами. В сложных и серьезных делах обычно обе стороны привлекают экспертов, которые должны быть компетентными и независимыми, а факт получения инструкций (заданий) и оплаты от стороны не должен влиять на мнение эксперта (ст. 35.3 CPR). Ни одна из сторон не может вызывать эксперта или представлять доказательства в виде заключения эксперта без разрешения суда. Когда стороны обращаются за разрешением, они должны предоставить оценку стоимости предлагаемых «экспертных» доказательств и указать область, в которой требуются показания экспертов, и вопросы, которые будут рассмотрены в показаниях экспертов, а также, если возможно, имя предлагаемого эксперта. В постановлении о выдаче разрешения могут быть указаны вопросы, которые должны быть рассмотрены в экспертном заключении (ст. 35.4 CPR).

¹⁹ <https://academyofexperts.org/about-the-academy/>

²⁰ Подробнее о Кодексе далее

²¹ Приняты в 1998 году.

К недостаткам привлечения эксперта сторонами относится возможное возникновение подозрения в недостаточной объективности эксперта, однако считается, что этот недостаток устраним путем применения перекрестного допроса экспертов [121].

Лорд Вульф в Отчете о доступе к правосудию (Access to Justice – Final Report, [152]) отметил, что «... существуют крупные, сложные и сильно оспариваемые дела, в которых полноценная состязательная система, включая устный перекрестный допрос противоположных экспертов по конкретным вопросам, является наилучшим способом достижения справедливого результата.»²²

- Судебные заседатели (assessors). В некоторых делах (например, в делах о морских происшествиях, в делах о патентных спорах, в спорах по расходам) привлекаются судебные заседатели или ассессоры, в чью задачу входит консультирование судьи относительно спорных вопросов факта.²³

Эксперты обязаны давать показания перед судом и оказывать суду содействие по вопросам, в которых они компетентны (ст. 35.1 CPR). Эксперты могут подавать письменные запросы «об указаниях» с целью оказания им помощи в выполнении своих функций, при этом копии запросов и указаний должны быть предоставлены сторонам (ст. 35.14 CPR). Доказательства эксперта должны быть представлены в письменном отчете, если суд не постановит иное (ст. 35.5 CPR). В конце заключения эксперта должно быть заявление о том, что эксперт понимает и выполнил свои обязанности перед судом (ст. 35.10 CPR).

Согласно ст. 35.6 CPR, сторона может задавать письменные вопросы по заключению эксперта (как эксперту, привлеченному другой стороной, так и единому совместному эксперту). Важно отметить, что письменные вопросы могут быть заданы только один раз, как правило должны быть представлены в течение 28 дней (существуют процессы, в которых срок меньше) с момента получения стороной заключения эксперта, а также эти вопросы должны быть заданы

²² Именно в этом документе были сформулированы предложения о едином совместно назначенном эксперте.

²³ Эти положения применяются в соответствии с ст. 70 Закона о высших судах (Senior Courts Act 1981) и ст. 63 Закона об окружных судах (County Courts Act 1984). Деятельность ассессоров регламентирована ст. 35.15 CPR.

только для разъяснения отчета. При этом, в любом случае это происходит с разрешения суда или при согласии другой стороны. Ответы эксперта на письменные вопросы рассматриваются как часть заключения эксперта.

В случае, если одна сторона задала письменный вопрос эксперту, привлеченному другой стороной, а эксперт не отвечает на этот вопрос, суд может принять одно или оба из следующих распоряжений в отношении стороны, давшей указания эксперту:

- сторона не может полагаться на показания этого эксперта;
- сторона не может взыскать гонорары и расходы этого эксперта с любой другой стороны.

Если сторона раскрыла заключение эксперта, любая сторона может использовать заключение этого эксперта в качестве доказательства в суде (ст. 35.11 CPR).

Сторона, не раскрывающая заключение эксперта, не может использовать отчет в судебном заседании или вызывать эксперта для дачи устных показаний без разрешения суда (ст. 35.13 CPR).

Как отмечается в [121], из-за отсутствия формальных требований к эксперту распространена практика, при которой при проведении допроса обе стороны специально включают такие вопросы, которые направлены на подтверждение компетентности эксперта или, наоборот, могут вызвать сомнение в профессиональном опыте эксперта и в надежности используемых им методик проведения исследования²⁴. В Великобритании принято говорить о требовании «*trêx i*»: *independence, impartiality, integrity* (независимость, беспристрастность, добросовестность) при предъявлении требований к экспертам.

Одним из важнейших разделов CPR является раздел об обсуждениях (дискуссиях) между экспертами (ст. 35.12 CPR), согласно которому:

- суд может на любой стадии провести дискуссию между экспертами с целью потребовать от экспертов выявлять и обсуждать экспертные вопросы в процессе, а также по возможности прийти к согласованному мнению по этим вопросам;

²⁴ См., например, <https://www.counsellmagazine.co.uk/articles/the-challenge-of-expert-evidence>

- суд может указать вопросы, которые должны обсудить эксперты;
- суд может постановить, что после обсуждения между экспертами они должны подготовить заявление для суда с изложением тех вопросов, по которым они согласны, а также не согласны с кратким изложением причин несогласия;
- содержание дискуссии между экспертами не раскрывается в ходе судебного разбирательства, если только стороны не договорятся об этом;
- если эксперты приходят к соглашению по вопросу во время обсуждения, соглашение не связывает стороны, если стороны прямо не соглашаются быть связанными соглашением.

Эксперты не имеют иммунитета от иска о халатности или нарушении обязанностей, вытекающих из их подготовки и представления доказательств для целей судебного разбирательства, однако, противная сторона не может подать иск против эксперта, привлеченного стороной²⁵.

В марте 2011 года Верховный суд Соединенного Королевства, вынося решение по делу *Jones v. Kaney*, высказался о возможности предъявления стороной иска к своему эксперту из-за допущенной им халатности [66].

Решение по делу *Jones v. Kaney*, которое отменило положения об иммунитете, существовавшие более 400 лет, заключалось в том, что теперь свидетели-эксперты не защищены от исков по вопросам, связанным с их участием в судебных разбирательствах. Вынося свое решение и выражая удивление по поводу того, что иммунитет так долго оставался неизменным, Верховный суд рассмотрел обязанности эксперта перед судом и их клиентом: в то время как независимое и беспристрастное мнение, выходящее за рамки разумного экспертного заключения, не могло быть нарушением обязанности перед судом, и очевидно, что это могло быть только нарушением обязанности перед клиентом (стороной, привлечшей эксперта). В соответствии с установленным принципом, то, что находится в пределах «диапазона разумного экспертного заключе-

²⁵ Это связано с тем, что эта сторона не является клиентом по отношению к эксперту.

ния», будет оцениваться на основе стандарта разумного компетентного практикующего специалиста в соответствующей области.

Обычно претензии к эксперту связаны со следующим:

- эксперт не принял участие в изучении совместного отчета до его подписания и не убедился, что отчет отражает точку зрения этого эксперта, что привело к значительному снижению компенсации, присужденной истцу, как в деле *Jones v. Kaney*;
- эксперт существенно изменил свою позицию.

Однако, в тех случаях, когда претензии к эксперту касаются возможной небрежности, истцу необходимо преодолеть значительные трудности доказывания.

Опасения, что историческое решение по делу *Jones v. Kaney* заставит свидетелей-экспертов отказываться давать откровенные показания или вообще участвовать в экспертизе, оказались преувеличенными. Только около четверти из 750 опрошенных экспертов заявили, что они рассматривали возможность отказа от экспертной работы, но страх перед судебным преследованием был менее значим, чем уровень оплаты и ограничения по времени [158].

США

Законодательство США допускает участие в процессе свидетеля-эксперта, если его научные, технические или другие специальные знания окажут помощь судье и присяжным в понимании доказательства или определении основного факта в спорном вопросе [121].

В отдельных случаях эксперт может быть отстранен судом:

- в случае явного конфликта интересов;
- сторона имеет право ходатайствовать перед судом об исключении эксперта из списка свидетелей из-за несоответствия *Daubert standard* (стандарт Даубера²⁶).

²⁶ Встречаются также переводы: «стандарт Доберта», «стандарт Добера», «стандарт Дауберта». Мы будем использовать в тексте английское название: *Daubert standard*.

Критика свидетелей-экспертов в судах США созвучна с упомянутой выше критикой в английских судах. В деле 1859 года *Winans v. New York and Erie Railroad* судья Верховного суда Гриер заявил: «Опыт показал, что противоположные мнения лиц, претендующих на звание экспертов, можно получить в любом количестве, и часто бывает, что на перекрестные допросы уходит не только много дней, но даже недель»²⁷.

В 1923 году было принято важное решение по делу *Frye v. United States* [65], ставшее отправной точкой в допустимости доказательств.

Адвокат ответчика представил в суд следующее заявление: «Правило заключается в том, что мнения экспертов или квалифицированных свидетелей допускаются в качестве доказательств в тех случаях, когда вопрос о расследовании таков, что неопытные лица вряд ли смогут доказать, что они способны сформировать правильное суждение по нему, по той причине, что предмет до сих пор является частью науки, искусства или ремесла, что требует наличия у него предыдущей привычки или опыта или изучения его с целью приобретения знаний о нем. Если рассматриваемый вопрос не относится к сфере общего опыта или общих знаний, а требует специального опыта или специальных знаний, то в качестве доказательства могут быть использованы мнения свидетелей, обладающих знаниями в данной конкретной области науки, искусства или профессии, к которым относится данный вопрос.»

В решении суда отмечалось, что «трудно определить, когда научный принцип или открытие пересекает грань между экспериментальной и демонстрационной стадиями. Где-то в этой сумеречной зоне должна быть установлена доказательная сила этого принципа, и если суды будут принимать во внимание показания экспертов, выведенные из общепризнанного научного принципа или открытия, то доказательная сила этого принципа должна быть установлена в достаточной степени, чтобы получить всеобщее признание в той или иной области, к которой он принадлежит» [65].

²⁷ <https://www.courtlistener.com/opinion/87196/winans-v-new-york-erie-r-co/>

Стандарт Фрая, который называют также «общим приемочным тестом», при котором общепринятые научные методы допустимы, а те, которые недостаточно разработаны, недопустимы, оставался основным критерием допустимости в течение 70 лет.

В 1975 г. были приняты Федеральные правила доказывания (*Federal Rules of Evidence*, далее — FRE, [74]).

FRE были неоднократно изменены. Существенные изменения в отношении показаний свидетеля-эксперта произошли после решения Верховного суда по делу *Daubert v. Merrell Dow Pharmaceuticals, Inc.* в 1993 году [64], а затем и после решения Верховного суда по делу *Kumho Tire Co. v. Carmichael* в 1999 году [67], в котором разъяснялось, что все экспертные заключения, а не только научные доказательства, подчиняются правилам, изложенным в деле *Daubert*.

Правило 702 FRE устанавливает, что свидетель, имеющий квалификацию эксперта по наличию знаний, умений, опыта, подготовки или образования, может давать показания в форме заключения или иным образом, если:

- научные, технические или иные специализированные знания эксперта помогут суду²⁸ в понимании доказательств или в установлении того или иного факта;
- показания основываются на достаточных фактах или данных;
- показания являются результатом применения проверенных принципов и методов;
- эксперт надлежащим образом применил принципы и методы к фактам дела.²⁹

Согласно правилу 703 FRE, эксперт может основывать свое мнение на фактах или данных в случае, если эксперти стало известно об этом или он лично наблюдал за ним. Если при формировании заключения по данному вопросу эксперты в конкретной области обоснованно полагаются на такого рода факты или данные, то для принятия заключения они не обязательно должны быть приемлемыми. Однако если факты или данные в противном случае были бы неприемлемы, лицо, высказывающее мнение, может раскрыть их суду только в том случае, если их доказательная ценность

²⁸ trier of fact

²⁹ <https://www.rulesofevidence.org/article-vii/rule-702/>

в оказании помощи суду в оценке мнения существенно перевешивает их предвзятое отношение к делу.³⁰

Руководящие принципы Daubert standard для определения того, применима ли методология эксперта, включают пять факторов, которые необходимо учитывать:

- Может ли рассматриваемая теория или методика быть проверена и была ли она проверена;
- Была ли она (теория или методика) подвергнута рецензированию и опубликована;
- Известна ли потенциальная частота ошибок;
- Существуют ли и соблюдены ли стандарты, контролирующие применение теории или методики;
- Получила ли теория или методика широкое признание в соответствующем научном сообществе.

Эти критерии предназначены для предотвращения использования ненадежных, непроверенных методов или «мусорной науки» в показаниях эксперта по существу. Бремя доказывания допустимости свидетельских показаний лежит на стороне, представляющей доказательства [177].

Все федеральные суды Соединенных Штатов руководствуются Daubert standard. В каждом штате также есть собственные Правила доказывания, определяющие правила, согласно которым эксперт может давать показания. В большинстве штатов применяется Правило доказывания 702.

В большинстве штатов применяется Daubert standard, в ряде штатов применяется стандарт Фрая, а в некоторых штатах применяется модифицированный стандарт Daubert standard или модифицированный стандарт Фрая [162]. Изменения в этом «раскладе сил» происходят и сейчас.³¹

Для экспертов важно подготовиться к вопросам, касающимся их методологии. Подготовка начинается задолго до предполагаемой даты слушания. Используются примеры рецензируемых публикаций из области специальных знаний эксперта, которые поддерживают используемую методологию. В поддержку своей позиции эксперты используют

³⁰ <https://www.rulesofevidence.org/article-vii/rule-703/>

³¹ В штате Флорида многолетняя дискуссия завершилась принятием Daubert standard в 2019 году (см. <https://www.floridabar.org/the-floridabar-news/supreme-court-replaces-frye-with-daubert-in-evidence-rules/>)

собственные публикации, особенно если они актуальны и прошли рецензирование. Сам факт публикации может служить доказательством того, что методология эксперта была протестирована, а также рецензирована, а в некоторых публикациях даже обсуждаются такие вопросы, как частота ошибок и стандарты измерения.

Эксперт должен быть готов к вопросам о своем профессиональном опыте, о членстве в профессиональных организациях, вплоть до возможной дискуссии о методологических стандартах этих организаций и о том, как он их придерживался в своей работе над делом.

Эксперту важно понимать нюансы научной и технической лексики в отношении определенности. Свидетель-эксперт, который может откровенно обсудить частоту ошибок, допустимую погрешность и конкурирующие гипотезы или объяснения, часто скорее повысит, чем уменьшит достоверность своих собственных показаний [169].

Компания PwC уже 20 лет регулярно изучает проблемы, с которыми сталкиваются эксперты в области финансов (в том числе в области определения стоимости) при применении Daubert standard [183].

За 20 лет, прошедших после решения по делу Kumho Tire Co. v. Carmichael, финансово-экономические эксперты столкнулись с проблемой их возможного отвода в 2842 случаях, в том числе в 224 делах в течение 2019 года. В 2019 году в 37% случаев (83 раза) это привело к частичному или полному исключению показаний свидетеля-эксперта. В целом доля исключений (как частичных, так и полных) сокращается.

Правило 702 FRE предусматривает, что показания квалифицированного эксперта являются приемлемыми, если они являются актуальными и надежными, и определяет критерии оценки актуальности и надежности.

Отсутствие надежности, как само по себе, так и в сочетании с другими факторами, неизменно является основной причиной для исключения показаний финансовых экспертов-свидетелей.

При исключении свидетельских показаний по причине их ненадежности суды чаще всего ссылались на отсутствие достаточных данных или использование методов, которые не являются общепринятыми, в качестве причин для исключения.

Вторая наиболее распространенная причина заключается в том, что показания не признаются относящимися к делу.

В случаях с финансовыми экспертами это часто связано с показаниями, которые выходили за рамки роли финансового эксперта (например, показания, связанные с правовыми вопросами), или показаниями, которые не помогут суду в разрешении спора (например, заключение не привязано к конкретным фактам дела).

Наибольшее число случаев исключения показаний финансовых экспертов приходится на разбирательства по ценным бумагам, в делах о мошенничестве, а также по вопросам интеллектуальной собственности. В 2019 году в 100% дел по банкротству показания экспертов были исключены.

На долю оценщиков в 2019 году пришлось 19% из всех случаев рассмотрения вопроса об исключении показаний финансово-экономических экспертов (в целом за 20 лет — 14%). Специалисты по бухучету (бухгалтеры и аудиторы) сталкивались с вопросом об исключении чаще — в 28% случаев (25% в целом за 20 лет), а экономисты — в 43% (30% в целом за 20 лет).

При этом результат рассмотрения вопроса об исключении показаний у оценщиков и специалистов по бухучету одинаковый: в 43% случаев их показания были исключены полностью или частично. Экономистам и другим финансовым экспертам удалось защитить свои показания в большем числе случаев — доля исключений 31% и 35% соответственно [163].

Оплата эксперта-свидетеля, привлеченного стороной, зависит от множества факторов, к которым относятся, в первую очередь, опыт³² и репутация эксперта. Объем работы, в состав которой может входить изучение материалов дела, помощь в нахождении материалов (расследование), консультации, подготовка к делу и свидетельские показания, а также онлайн-встречи с юристами, в значительной степени влияют на оплату услуг свидетеля-эксперта. Приняты как фиксированные, так и почасовые гонорары, а также плата в случае отказа от услуг эксперта [172].

По данным исследования Expert Institute, в 2018 году средняя почасовая ставка эксперта-свидетеля в США составила 353,26 доллара, а за дачу показаний в суде — 461,53 доллара.

³² Также как на стоимость недвижимости влияют в первую очередь 3 фактора: location, location, location, так и на оплату эксперта в первую очередь влияют 3 фактора: experience, experience, experience

Самые высокие ставки отмечены в штате Вермонт — 483,75 доллара в час, а самые низкие — в штате Мэн (290,14 доллара в час).

Средний гонорар для медицинских экспертов-свидетелей составил 478,50 долларов в час, при этом самые высокие гонорары в нейрохирургии — 959,68 долларов в час.

Для немедицинских экспертов средний гонорар ниже и в 2018 году он составил 296,12 доллара в час. Средняя сумма сборов по стране для экспертов по недобросовестным действиям юристов составляет 439,99 долларов в час, для свидетелей-авиационных экспертов — 412,63 долларов в час, для свидетелей-экспертов по интеллектуальной собственности — 409,28 долларов в час, для свидетелей-экспертов FDA³³ — 385,27 долларов в час, а для свидетелей-экспертов по экономике — 382,59 долларов в час [184].

Австралия

В Австралии в гражданском процессе широко применяется практика проведения согласования мнений разных экспертов в процессе обсуждения («конференций экспертов»), составления совместного отчета, а также развивается институт «concurrent evidence³⁴» (или «hot tubbing»³⁵), при котором эксперты одновременно дают свои показания в суде. Также отмечаются случаи использования concurrent evidence в судебном разбирательстве по уголовным делам.

Конференция экспертов проводится по требованию суда для того, чтобы эксперты выявили и рассмотрели вопросы, по которым их позиция отличается, с целью достижения согласия там, где это возможно. Суд может назначить регистратора суда или какое-либо другое лицо с соответствующей квалификацией («координатор конференции» или фасилитатор), который будет действовать в качестве координатора на конференции экспертов.

В тех случаях, когда в судебном разбирательстве можно полагаться на показания экспертов, желательно, чтобы при первой же возможности стороны обсудили, а затем сообщили суду, может ли конференция экспертов и / или совместный доклад экспертов быть подходящей(им) для оказания помощи

³³ The Food and Drug Administration - Управление по санитарному надзору за качеством пищевых продуктов и медикаментов

³⁴ сопутствующие, одновременные, параллельные свидетельства

³⁵ «гидромассажная ванна» или джакузи

или упростить дачу экспертных заключений в процессе. Стороны должны обсудить необходимые меры для любой конференции и / или совместного отчета. Договоренности, обсуждаемые сторонами, должны касаться следующих вопросов: кто должен готовить любой совместный отчет; нужен ли список вопросов для оказания помощи экспертам на конференции, и если да, то должны ли суд, стороны или эксперты помогать в подготовке такого списка; тема повестки дня конференции экспертов; а также меры по предоставлению сторонам и Суду любого совместного отчета или любого другого отчета о результатах конференции («отчет о конференции»).

Цель конференции экспертов состоит в том, чтобы эксперты всесторонне обсудили вопросы, относящиеся к их области знаний, с целью выявления вопросов и проблем в процессе, по которым эксперты согласны, частично согласны или не согласны и почему. По этой причине в конференции принимают участие только эксперты и любой организатор конференции. Если суд не распорядится об ином, юристы сторон не будут присутствовать на конференции, но им будут предоставлены копии любого отчета о конференции.

Суд может распорядиться о проведении совещания экспертов при различных обстоятельствах, в зависимости от взглядов судьи и сторон, а также потребностей дела, в том числе:

- пока дело находится на медиации. Когда это происходит, суд может также распорядиться, чтобы результаты конференции или любой документ, раскрывающий или резюмирующий мнения экспертов, были конфиденциальными для сторон во время медиации;
- до того, как эксперты вынесут окончательное мнение по соответствующему вопросу или фактам, связанным с делом. Когда это происходит, суд может распорядиться, чтобы стороны обменивались проектами экспертных заключений, и чтобы был подготовлен отчет конференции для использования экспертами при доработке их отчетов;
- после того, как заключения экспертов были представлены суду, но до заслушивания показаний экспертов. Когда это происходит, суд также может распорядиться о подготовке отчета о совещании (совместно или иным образом) для обеспечения эффективного заслушивания показаний экспертов.

Стороны и их адвокаты не должны участвовать в совещании экспертов. В частности, они не должны стремиться побуждать эксперта не соглашаться с другим экспертом или иным образом пытаться повлиять на результат конференции экспертов.

Совместный отчет должен быть четким, ясным и кратким, и должен резюмировать мнения экспертов по выявленным вопросам, включая краткое объяснение любых разногласий во мнениях.

Суд может принять решение о целесообразности, в зависимости от характера экспертных заключений и процесса в целом, для экспертов давать некоторые или все свои показания одновременно [167].

Эксперты вызываются для совместной дачи показаний в своих соответствующих областях знаний. В зале суда их размещают таким образом, чтобы эксперты (иногда их может быть много) могли сидеть вместе, имея удобный доступ к своим материалам. Судья объясняет экспертам процедуру, которой следует придерживаться, и что характер процесса отличается от их традиционного восприятия или опыта предоставления экспертных показаний. Вначале каждого эксперта просят определить и объяснить основные проблемы, как они их видят, своими словами. После этого каждый эксперт может прокомментировать позицию другого. Каждый может задать вопросы. Затем адвокатам предлагается определить темы, по которым они будут проводить перекрестный допрос. Затем рассматривается каждая из тем по очереди. Если необходимо, эксперты комментируют проблему, а затем советуют в выбранном ими порядке опрашивать экспертов.

Такой способ дачи показаний снижает вероятность того, что единственный эксперт введет суд в заблуждение. Иногда различия мнений экспертов действительно серьезные, а иногда эксперты расходятся во мнениях относительно отдельных положений, но их расхождения не относятся к разрешению дела.

Эксперты могут задавать друг другу вопросы или дополнять ответы друг друга после того, как они будут даны. Единственное правило — слово имеет эксперт, у которого есть микрофон. Как правило, эксперты сотрудничают друг с другом и свободно и уважительно обмениваются мнениями. Часто можно увидеть, как они приходят к консенсусу, который становится ясным в процессе.

Большим преимуществом одновременных доказательств является то, что все эксперты по теме одновременно находятся в зале суда, отвечая на один и тот же вопрос. Это значительно отличается от традиционного перекрестного допроса каждого эксперта по делам различных сторон, который может проходить в течение длительного времени, с добавлением множества других доказательств. Одновременно заслушивая доказательства, судья может ясно понять суть дела. Эксперты чувствуют себя способными объяснить судье вопросы и изложить свою точку зрения таким образом, чтобы они могли свободно использовать свои знания и опыт [179].

2.3.3. Стандарты

В большинстве стран эксперт должен в первую очередь следовать профессиональным стандартам оценки и принятым этическим нормам (кодексу этики).

Вопросы применимости стандартов отдельных ассоциаций при составлении заключения или при даче показаний в суде содержатся в стандартах оценки или вынесены в отдельный, как правило, довольно лаконичный документ.

В США, в Стандартах NACVA [109] отмечается, что требования Стандартов не распространяются на подготовку текста заключения эксперта, но при оказании экспертных услуг член NACVA обязан соблюдать другие профессиональные стандарты ассоциации³⁶.

В Стандартах оценки бизнеса Американского общества оценщиков (ASA) [82] сказано, что «стандарты оценки бизнеса ASA и USPAP, в той мере, в какой они применимы к вопросам оценки бизнеса, предназначены для оценки, которая производится и представляет мнение о стоимости, выполняемой в качестве основной или конечной цели оценочного задания. Данные стандарты не предназначены для применения к финансовым консультациям или совещательным услугам, если не выражено мнение о стоимости, или основной или конечной целью не является выражение мнения о стоимости, включая, но не ограничиваясь этим ... консультаций по судебным разбирательствам...»

При этом в [82] есть раздел PG-1. Litigation Support. Role of the Independent Financial Expert³⁷, в котором отмечается,

³⁶ Относится к информации, этике и пр.

³⁷ Процедурное руководство — 1. Услуги при судебных разбирательствах. Роль независимого финансового эксперта

что Американское общество оценщиков через свой Комитет по оценке бизнеса приняло данное Процедурное руководство в целях сохранения и повышения качества услуг специалистов по оценке бизнеса, поскольку такие специалисты часто привлекаются в качестве независимых финансовых экспертов для оказания помощи в разрешении споров, судебных разбирательств или потенциальных судебных разбирательств.

Руководство не заменяет собой Стандарты оценки бизнеса, оно предлагает конкретные процедуры, которые могут использоваться экспертами, но не является обязательным к исполнению.

Руководство по процедурным вопросам предназначено для того, чтобы предоставить рекомендации членам ASA, оказывающим услуги по сопровождению судебных разбирательств. Отступления от данного Руководства по процедурным вопросам не должны создавать презумпцию или доказательства нарушения юридической обязанности или каких-либо особых отношений между экспертом и любым другим лицом.

Существенным обстоятельством, на наш взгляд, является упоминание о том, что помимо формирования экспертного заключения, эксперт может оценивать бизнес, прогнозировать будущие финансовые результаты, анализировать результаты хозяйственной деятельности, интерпретировать финансовые данные, оценивать обесцененный поток доходов или оказывать другие аналогичные виды профессиональных услуг.

Кроме рекомендаций по взаимодействию с заказчиком экспертизы, а также по проведению экспертизы, в Руководстве даны рекомендации по работе с материалами и документами:

- хранить все рабочие материалы (бумажные или электронные);
- хранить резюме устных выступлений или свидетельских показаний (или стенограмму показаний) и все другие данные, включая резюме основных встреч, обсуждений и корреспонденцию;
- хранить рабочие документы или обеспечить соответствующий доступ к ним, по договоренности со стороной, ответственной за эти рабочие документы.

Эксперту следует сохранять рабочие документы и копию заключения в течение не менее пяти лет с момента их

подготовки или не менее двух лет после окончательного разрешения любого судебного разбирательства [82].

AICPA в 2019 году выпустила Statement on Standards for Forensic Services No. 1 (SSFS 1)³⁸ [113], содержащее обязательные к исполнению стандарты для членов AICPA, оказывающих определенные услуги по судебной экспертизе и оценке.

В этих стандартах отмечается, что общие профессиональные стандарты распространяются на все услуги, оказываемые членом Ассоциации, включая судебную экспертизу, и являются следующими:

1. «Профессиональная компетентность. Оказывать только те профессиональные услуги, в отношении которых член Ассоциации или его фирма могут оказать профессионально и компетентно.
2. Надлежащее профессиональное обслуживание. Проявлять должный профессионализм при оказании профессиональных услуг.
3. Планирование и контроль. Надлежащее планирование и надзор за выполнением профессиональных услуг.
4. Достаточное количество соответствующих данных. Получение достаточных соответствующих данных для того, чтобы иметь разумную основу для выводов или рекомендаций в отношении любых оказанных профессиональных услуг».

Кроме этого, отмечается, что член AICPA должен честно и объективно оказывать услуги клиенту, как того требует Кодекс профессионального поведения AICPA, а при оказании судебно-экспертных услуг не должен допускать влияния на свое мнение той или другой стороны.

Также член AICPA, оказывающий судебно-экспертные услуги, должен следовать дополнительным общим стандартам, которые учитывают особый характер таких услуг:

1. Интересы клиента. Служить интересам клиента, стремясь к достижению целей, установленных соглашением с клиентом, сохраняя при этом честность и объективность;
2. Честность. Честность требует от члена Ассоциации быть, среди прочего, честным и откровенным в рам-

³⁸ Положение о стандартах услуг по проведению судебной экспертизы

ках ограничений, связанных с конфиденциальностью в отношении клиентов. Служебное и общественное доверие не должно использоваться для личной выгоды. Честность не исключает непреднамеренной ошибки и честного расхождения во мнениях, но она не может быть совместима с обманом или принуждением;

3. Объективность. Объективность — это менталитет, качество, которое придает ценность услугам члена Ассоциации. Она является отличительной чертой профессии. Принцип объективности налагает обязательство быть беспристрастным, интеллектуально честным и свободным от конфликтов интересов [113].

Вопросам независимости, объективности, честности и беспристрастности эксперта посвящены *Les règles de déontologie de l'expert de justice* (Правила этики судебного эксперта) Национального совета экспертных учреждений Франции [69], впервые опубликованные в 1978 году. В Правилах этики отмечается, что соблюдение их — не просто формальность, и правила этики есть нечто большее, чем простое следование закону, который требует от эксперта выполнять свою миссию честно, объективно и беспристрастно.

Правила этики судебного эксперта содержат этические требования к поведению эксперта, назначенного судом, эксперта, привлеченного стороной, а также при оказании консультаций. Сформулированы как требования к самому эксперту, так и требования к взаимодействию эксперта с коллегами. В случае нарушения этических правил экспертом к нему могут быть применены санкции.

В Ассоциации сертифицированных экспертов-расследователей Канады (The Association of Certified Forensic Investigators of Canada) приняты Стандарты, которым должны следовать все сертифицированные судебные эксперты-расследователи (CFI) [91].

Здесь специально отмечается, что анализ должен основываться на фактах, соответствующей информации, соответствующих и принятых теоретических концепциях и, если применимо, на последовательных и разумных предположениях.

«Соответствующая информация» означает всю информацию, собранную расследователем и относящуюся к рассматриваемому вопросу, независимо от того, поддерживает ли это выводы или нет. Она включает в себя информацию,

которую эксперт по оценке фактов или другой специалист могут потенциально использовать при вынесении заключения.

Предположения могут быть сделаны при отсутствии исходных фактов или соответствующих данных, должны быть разумными, соответствовать действительности и четко обозначаться как предположения. Как правило, предположения должны подтверждаться выводами и мнениями квалифицированных специалистов. Клиенту следует посоветовать нанять других специалистов, которые могут потребоваться, если объем экспертных знаний эксперта не распространяется на предоставление допустимого заключения по предмету всего или части предположения.

При формировании заключения судебный эксперт должен подкрепить заключение достаточными соответствующими доказательствами [91].

В Кодексе Академии экспертов Соединенного Королевства [96], введенном в 2005 году для гражданского правосудия и в 2006 году для использования в уголовном процессе, приведены минимальные стандарты по практике, которые должны соблюдаться всеми экспертами. Кодекс признает, что в Европе существуют различные системы права и множество юрисдикций, каждая из которых может налагать дополнительные обязанности и ответственность, которые должны выполняться экспертом.

Эксперт должен иметь и поддерживать высокий уровень технических знаний и практического опыта в своей профессиональной сфере, стремиться к постоянному и непрерывному профессиональному развитию и обучению.

Эксперт должен сохранять независимость, беспристрастность, объективность и порядочность, поддерживать хорошую репутацию и обеспечивать надлежащий уровень работы, сохраняя конфиденциальность.

Эксперт, нанятый судом или стороной для участия в каком-либо судебном разбирательстве, не должен вступать в какие-либо договорные отношения, которые могут поставить под угрозу его беспристрастность или поставить его гонорар в зависимость от исхода дела, а также не должен принимать никаких вознаграждений, кроме гонорара и возмещения расходов.

Эксперт не должен соглашаться на проведение экспертизы, если существует фактический или потенциальный конфликт интересов. Несмотря на это правило, если полная информа-

ция о конфликте интересов раскрывается судье или стороне, которая его назначает, эксперт может в соответствующих случаях согласиться на проведение экспертизы, когда заинтересованные стороны специально это подтверждают. Если после начала проведения экспертизы возникнет фактический или потенциальный конфликт интересов, Эксперт должен немедленно уведомить все заинтересованные стороны и в соответствующих случаях отказаться от своего назначения.

Эксперт должен для защиты своего клиента иметь с уважаемым страховщиком надлежащую страховку для получения адекватного возмещения³⁹.

Эксперты не должны предавать гласности свою практику любым способом, который может быть обоснованно расценен как дурной тон. Реклама не должна никоим образом быть неточной или вводящей в заблуждение [96].

2.3.4. Практика судебной стоимостной экспертизы

Анализ судебных решений, аргументов суда, а также заключений экспертов широко распространен в США и Великобритании, что связано в первую очередь с тем, что эти материалы в основном публичны. Издаются сборники, публикуются статьи, известные оценщики ведут блоги, в которых обсуждают проблемные вопросы как оценки, так и судебной экспертизы.

Кейс 1. Для того чтобы сделать выводы, эксперту может потребоваться сделать предположения. В 2017 году в деле Riva Properties Limited and Foster and Partners, клиент, желающий построить пятизвездочный отель недалеко от аэропорта Хитроу, подал в суд на всемирно известных архитекторов. Ключевым моментом в этом деле была экспертиза, которая должна была установить, можно ли было бы построить отель за 100 миллионов фунтов стерлингов. Эксперты с обеих сторон согласились подготовить графики расходов на строительство. Один из экспертов затем отступил от этого соглашения, основываясь на том, что это потребует от него предположений. Он заявил, что предположения небезопасны, поскольку он не является разработчиком проекта. Судья не согласился с этой позицией и сделал довольно едкий вывод: «Я не могу не прийти к заключению, что он решил этого не делать, поскольку опасался, что результат нанесет вред интересам нанявшей его стороны» [160].

³⁹ Рекомендуемая сумма – 1 миллион фунтов стерлингов

Кейс 2. Дело *Cargotec Corp. v. Logan Indus*, Апелляционный суд Техаса. Эксперт в своих расчетах использовал только данные бизнес-плана компании. Расчеты эксперта были основаны на предположениях компании о прогнозируемых доходах и прибыли в бизнес-плане, не подтверждались объективными фактами, цифрами или данными, которые могли бы показать, что эти предположения были объективно разумными. Эксперт также признал, что в прошлом компания никогда не имела прибыли в размере, прогнозируемом бизнес-планом. Тем не менее, эксперт принял предположения компании о будущих доходах в качестве основы для своего заключения. Эксперт признал, что не делал никаких независимых прогнозов доходов или прибыли компании, но отрицал, что просто принимал их без корректировки. Эксперт также сообщил, что скорректировал прогнозы в сторону понижения, применив коэффициент дисконтирования, который он назвал «финансовой стрижкой». Однако эксперт также признал, что никакие корректировки или «стрижки» не могут сделать необоснованный, слишком оптимистичный бизнес-план надежным. Заключение об оценке не было признано доказательством [174].

Кейс 3. Дело *Kruse v. Synapse Wireless, Inc.*, Канцлерский суд штата Делавэр⁴⁰. В ходе судебного разбирательства по делу об оценке, возбужденного в связи с выкупом акций у миноритарных акционеров контролирующим акционером частной компании в 2016 году, в суде обе стороны представили показания экспертов. Оба эксперта использовали одни и те же три метода оценки (анализ предыдущих покупок акций компании, сравнительный анализ сделок и модели дисконтированных денежных потоков). Эксперты даже «существенно согласовали несколько важных исходных данных», однако, «как и стало уже привычным для судебного процесса, связанного с оценкой, эксперты достигли монументально различных оценок».

⁴⁰ Старейший суд США, осуществляющий правосудие в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. За последние двести лет Канцлерский суд стал первым по значимости судом в разрешении вопросов, касающихся внутренних дел корпораций и частных компаний, в связи с чем эксперты, занимающиеся оценкой активов или бизнеса, часто сталкиваются с делами, которые рассматриваются именно в этом суде

По мнению эксперта истца, справедливая стоимость составляет \$4,1876 за акцию. Эксперт ответчика отказался предоставить единственную оценку, а стоимость, рассчитанная им, находилась в диапазоне от \$0,06 за акцию до \$0,11 за акцию.

Суд отклонил использование данных о нескольких прошлых сделках с акциями компании, заявив, что они либо не происходили на конкурентном рынке, либо были слишком давно и в иных рыночных условиях.

Суд также отказал экспертам в проведении сравнительного анализа сделок. Оценки доходным подходом, сделанные экспертами, также имели «существенные недостатки», — отметил суд. Суд считал особенно тревожным то, что оба эксперта полагались на прогнозы руководства компании, при том, что эти планы обычно не выполнялись компанией в прошлом.

Канцлерский суд штата Делавэр установил, что не существует никаких значимых рыночных доказательств справедливой стоимости, и что ни одно экспертное заключение, основанное на стандартных методах оценки, не является «полностью достоверным».

Обычно в такой ситуации суд может решить, что ни одна из сторон не выполнила свое бремя доказывания и ни одна из сторон не имеет права на вердикт. Однако статут об оценке Делавэра требовал, чтобы суд первой инстанции дал оценку справедливой стоимости. Вынужденный принять решение о справедливой стоимости, суд принял к рассмотрению анализ дисконтированных денежных потоков одного эксперта (эксперта, нанятого компанией), отметив, что этот эксперт «достоверно представил наилучшие из менее чем идеальных данных для вынесения соразмерно достоверного заключения».

Судом был выполнен собственный расчет, в результате которого суд пришел к заключению, что справедливая стоимость компании на дату слияния составляла \$0,228 за акцию [68].

Кейс 4. «Расчет на обратной стороне конверта». Эксперт, сертифицированный оценщик и аналитик в области финансовой криминалистики, участвовал в судебном процессе по делу развлекательного бизнеса для взрослых в Лас-Вегасе. Ряд сотрудников (ответчиков) реализовали схему с завышенным списанием с кредитных карт клиентов, что привело к закрытию бизнеса и необходимости выплачивать компенсации клиентам, не считая потерь, связанных с расследованием

мошенничества и заключением соглашения с правоохранительными органами. Компания подала на ответчиков в суд. Акционеры наняли эксперта, который имел большой опыт оценки каба́ре для взрослых и опубликовал единственную рецензируемую статью по соответствующим специальным вопросам, чтобы определить размер ущерба. Ответчики не явились в суд и не представили опровержения показаний эксперта. Суд прямо попросил эксперта, чтобы его оценка ущерба была краткой и простой. Эксперт представил расчет, взяв среднюю валовую выручку за предыдущие три года и умножив полученное число на 85% (отраслевая рентабельность). Суд принял показания, которые эксперт мог дать по телефону. Заключение заняло полторы страницы с двумя приложениями. «Ключевым моментом было то, что я должен был заслужить доверие в суде», — сказал эксперт [173].

Кейс 5. Дело *Plese v. Herjavec*, 2018 ONSC 7749 (CanLII) о разводе канадской телезвезды в суде Онтарио. Оценка имущества бывшей пары превратилась в серьезную проблему из-за значительной разницы в заключениях, предоставленных экспертами, нанятыми сторонами: разница в оценке одного только бизнеса составила 30 миллионов долларов.

В решении судьи по делу можно прочесть, что «в каждом случае каждый оценщик, предположительно действуя совершенно независимо, предлагал выводы о стоимости, которые шли на пользу позиции нанявшей его стороны... К сожалению, так бывает часто. У меня⁴¹ даже было искушение спросить оценщиков, было бы их мнение таким же, если бы их наняла другая сторона. Я никогда не поддавался этому искушению, а просто наблюдал. Мне кажется, что для того, чтобы предоставить суду действительно независимые, беспристрастные и надежные заключения, было бы предпочтительнее потребовать от сторон совместно нанять одного эксперта или, возможно, потребовать от сторон финансирования эксперта, который назначается судом за счет сторон.»

Примечательным является описание того, как эксперты подошли к оценке дома. Оба специалиста имеют высокую квалификацию. Один из них оценил стоимость дома в 14 миллионов долларов на дату оценки, а другой — в 17 600 000 долларов, что примерно на 200 000 долларов больше, чем цена, по которой дом был продан через четыре года после даты оценки.

⁴¹ У судьи

Каждый оценщик осматривал дом, фотографировал его, а один из них даже измерил внешний периметр дома. Каждый оценщик искал похожие, сопоставимые объекты недвижимости, которые были проданы на дату оценки или примерно тогда, и корректировал цену каждого сопоставимого объекта с учетом его отличий от оцениваемого.

Оцениваемый дом — очень большой дом. В его площадь⁴² не включена площадь подвала. Эксперты разошлись в оценке этой площади.

Еще одно различие между мнениями оценщиков связано с размером гаража. Один эксперт написал, что есть парковка на 10 автомобилей, а другой выделил только 7 парковочных мест.⁴³

Оба оценщика использовали два одинаковых объекта недвижимости в качестве сопоставимых объектов. Удивительно, но в каждом случае их скорректированные значения различались примерно на 2 миллиона долларов.

Судья отмечает, что его «шокирует то, что два авторитетных оценщика, серьезно относящиеся к своим обязанностям экспертов, а именно к тому, чтобы быть независимыми и не находящимися под влиянием стороны, которая их наняла, смогли прийти к таким разным выводам, используя по существу одинаковый подход и методологию для каждого из этих двух сопоставимых объектов. Подозрительно, когда мнение каждого оценщика так четко совпадает с интересами стороны, которая его наняла. Хотя я признаю, что оценка — это искусство, а не наука, я ожидал, что окончательные мнения будут намного ближе друг к другу» [72].

Подход судьи к решению этого непростого дела вызвал широкое обсуждение проблем, связанных с предвзятостью экспертов.

Альтернатива «традиционной» модели, когда каждая сторона нанимает собственных экспертов, предполагает, что обе стороны совместно нанимают одного эксперта. Если эксперт привлекается совместно, обе стороны участвуют в процессе, обе вносят свой вклад и задают любые вопросы, которые у них есть, перед совместно привлеченным экспертом. Такой

⁴² В публичных источниках

⁴³ Судья делает корректировки, пытаясь сбить оценки экспертов, связанные с разным учетом подвала и гаража, и отмечает, что «даже с учетом этих двух поправок мнения оценщиков расходятся на 2 672 000 долларов»

подход часто приводит к лучшему обмену информацией и обходится дешевле, чем когда каждая сторона нанимает отдельных экспертов. Этот подход широко используется в супружеских спорах, в которых стороны соглашаются и следуют модели сотрудничества. В рамках модели сотрудничества стороны соглашаются работать со своими юристами вне судебной системы и совместно нанимать любых экспертов, которые необходимы для оказания им помощи в процессе сотрудничества [171].

Для того чтобы показания эксперта-свидетеля не были отклонены судом, от него требуется подтверждение в том числе его опыта, образования, членства в ассоциациях и прочего. В США и Канаде большое количество ассоциаций предлагают как обучение, так и сертификацию. Сравнение более чем 15 сертифицирующих организаций приведено в [170].

NACVA в настоящее время приостановила аккредитацию по программе Accredited in Business Appraisal Review™ (ABAR™)⁴⁴ в связи с пересмотром программы аккредитации, для получения которой ранее требовалось⁴⁵:

- быть практикующим членом NACVA с хорошей репутацией;
- иметь четырехлетнее высшее образование или его эквивалент;
- обладать званием профессионального оценщика, присвоенным одной или несколькими признанными профессиональными ассоциациями, включая, помимо прочего: AICPA, ASA, CFA Institute, CIBV, IBA или NACVA;
- успешно пройти семинар NACVA Accredited in Business Appraisal Review (ABAR);
- представить четыре рекомендации от профессионалов;
- сдать комплексный экзамен;
- подготовить один отчет об оценке бизнеса⁴⁶.

Несмотря на приостановку аккредитации, NACVA проводит обучение (тренинги)⁴⁷, на котором делается акцент

⁴⁴ Аккредитованный оценщик бизнеса

⁴⁵ <https://www.nacva.com/content.asp?contentid=146>

⁴⁶ Имеется в виду «тестовый» отчет об оценке

⁴⁷ <https://www.nacva.com/bval>

на специфике оценки бизнеса для судебных разбирательств, анализируется судебная практика, описываются различные подходы к отчетности в судебных процессах, как традиционные, так и специальные, зависящие от ситуации, стандартов стоимости и других ключевых вопросов, влияющих на оценку бизнеса в судебном процессе. На курсе обсуждаются вопросы критики заключений, подготовленных экспертом, привлеченным противоположной стороной, а также ситуации, когда критики оппонента может быть недостаточно, и объясняется, что делать, когда эксперт противоположной стороны пользуется другими стандартами.

На сайте Национального совета экспертных учреждений Франции руководства для экспертов и материалы наилучшей практики размещены в открытом доступе.⁴⁸

⁴⁸ <https://www.cncej.org/publications/public/guides>

3. НАРУШЕНИЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ

3.1. Причины появления нарушений

Анализ результатов экспертизы отчетов об оценке в России и за рубежом позволил выявить следующие четыре укрупненные причины появления нарушений.

❶ Неопределенность и непрозрачность рынков, к которым относятся объекты оценки.

Оценочная деятельность является элементом социально-экономической системы и характеризуется значительной степенью неопределенности [129], [149]. Оценщик может непреднамеренно использовать в расчетах недостоверную или недостаточную информацию. Например:

❶❶ Могут быть использованы оферты по объектам-аналогам, в которых:

- продавец преднамеренно «приукрасил» свой объект;
- содержатся непреднамеренные искажения значений ценообразующих факторов (опечатки, «испорченный телефон» и пр.) — рис. 12;
- недостаточное количество информации для формирования объективного мнения о существенных количественных и качественных характеристиках объекта-аналога.

На рисунке 12 показана глобальная проблема российского общества, которая оказывает негативное влияние и на оценочную деятельность, — непрофессионализм. Комментарий:

- крайне мало журналистов специализируется на освещении одной конкретной темы и имеют глубокие познания в соответствующей предметной сфере. Абсолютное большинство журналистов являются «всеядными» — вчера они сдали материал про спортивное мероприятие, сегодня пишут про кадастровую оценку,



Рис. 12. Рождение недостоверных данных («испорченный телефон»)

а завтра — про сельское хозяйство⁴⁹. В такой ситуации их познания поверхностны, что не позволяет не только ухватить суть проблематики, но и толком сформулировать вопрос для отраслевого эксперта;

- получив странный вопрос от журналиста («сколько стоит квартира в крупном городе?»), отраслевой эксперт в своем ответе указывает на широкий диапазон возможных значений стоимости (от рубля до миллиона). Материал с таким мнением выходит в свет;
- со ссылкой на первый материал выходит ряд других с мыслью: эксперты считают, что квартира может стоить миллион. При этом остальная часть комментария эксперта отбрасывается полностью или освещается в существенно урезанном виде;

⁴⁹ Следует отметить, что в штате крупных солидных изданий, таких как «Коммерсант» или «Ведомости», авторам встречались журналисты, глубоко погруженные в тему профессиональной оценочной деятельности

- материалы третьего уровня ссылаются уже на материал второго уровня, искажая его до категоричного утверждения «миллион»;
- по ряду причин — например, связанных со сжатыми сроками проведения оценки и различными датами публикации материалов, материалы всех трех уровней сразу могут быть не видны, а расчеты могут основываться только на материалах третьего уровня.

1 2 Могут быть использованы данные заказчика, содержащие недостоверные сведения, без проверки на их достоверность.

1 3 Информации может быть недостаточно для оценки, например, оценка на депрессивном или неразвитом рынке, на котором присутствуют данные по недостаточному для полноценного анализа числу объектов-аналогов, или информация по аналогам отсутствует вовсе.

2 Недостаточная квалификация Оценщика.

Отсутствие опыта (практики) оценки конкретного вида объектов оценки может привести к тому, что Оценщик окажется не в состоянии корректно идентифицировать объект оценки, понять специфику рынка, учесть влияние основных ценообразующих факторов и рыночной конъюнктуры.

3 Конфликт интересов.

Результаты оценки всегда являются точкой столкновения разнонаправленных интересов двух основных сторон: продавец заинтересован в максимизации стоимости оцениваемого имущества, покупатель — в ее минимизации. Следует согласиться с фольклором, утверждающим, что «рыночная стоимость — это стоимость, которой недовольны все стороны».

Оценщик не всегда способен противостоять давлению со стороны указанных субъектов, что может явиться причиной искажения итоговой величины стоимости объекта оценки.

В каждой сфере деятельности встречаются мошенники: среди адвокатов, врачей, учителей, представителей органов государственной власти. Следует признать существование этой проблемы и в сфере оценочной деятельности.

4 Причины случайного непреднамеренного характера.

Проведение комплексных расчетов может сопровождаться банальными ошибками математического и тех-

нического характера. Например, опечатками, некорректными ссылками в расчетных таблицах, источником которых в т.ч. может являться используемое программное обеспечение как общего, так и специализированного назначения.

3.2. Классификация нарушений

Характер нарушений определяет методы, применяемые для их выявления, а также особенности формулирования соответствующих замечаний. Выделяют три основных класса нарушений:

1 В зависимости от возможного влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки нарушения требований ЗоОД делятся 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 указана балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, что является обязательным, в соответствии с требованиями ст. 11 Закона об оценке и п.п. «ж» п. 8 ФСО №3);
- существенные нарушения — нарушения требований ЗоОД, исправление которых приведет (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 именно повлияет на величину стоимости исправление конкретного нарушения (направление и интенсивность влияния). Более подробно вопрос существенности раскрыт в разделе 3.3.

2 В зависимости от сущности нарушения в экспертной практике выделяют семь типов нарушений в отчетах об оценке — в табл. 5 данные типы рассмотрены на примере отчетов об оценке объектов недвижимости.

Таблица 5.

Классификация нарушений в отчетах об оценке объектов недвижимости

№ п/п	Тип нарушения	Комментарий (примеры)
1	Отсутствие существенной информации	Отсутствует информация: - о правах, в т.ч. обременениях на объект недвижимости и на земельный участок, на котором он расположен; - об обеспеченности инженерной инфраструктурой; - об объемно-планировочных характеристиках объекта оценки; - о конструктивных элементах объекта оценки; - о техническом состоянии объекта оценки; - о степени строительной готовности объекта незавершенного строительства; - о площади земельного участка в составе оцениваемого единого объекта недвижимости, особенно расположенного в ликвидном месте; - об окружении земельного участка и т.д.
2	Отсутствие обоснования расчетных параметров	Не указан документ, на основании которого в расчетах принята площадь земельного участка. Не приведено обоснование величины внешнего износа, например, в размере 70%.
3	Приведение недостоверной информации	Величина операционных расходов оцениваемого типичного объекта недвижимости в разы превышает среднерыночную величину.
4	Противоречие	По результатам анализа НЭИ сделан вывод, что здание подлежит сносу, при этом в затратном подходе стоимость объекта оценки определена как сумма стоимости прав на земельный участок при НЭИ и затрат на замещение здания за минусом физического износа. По тексту отчета об оценке указаны три различные структуры площадей многофункционального комплекса: на долю вспомогательных складских помещений приходится 20%, 35% и 50% площадей.

№ п/п	Тип нарушения	Комментарий (примеры)
4		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).
5	Реализованная методология не учитывает специфику оценочной ситуации	Объектом оценки является многофункциональный комплекс зданий, часть которых находится в процессе строительства, а для части потребуется капитальный ремонт через 2-3 года. При этом в отчете об оценке применен метод прямой капитализации, полезная площадь и ставки аренды для зданий определены на дату оценки. Дополнительно см. п. 5.5.3
6	Ошибка вычисления	$2 + 2 = 10$ при условии, что отклонение в размере 6 существенно относительно итоговой величины стоимости объекта оценки (см. раздел 3.3). Отметим, что не все математические ошибки являются нарушением требований ЗоОД. Например, если итоговая величина стоимости объекта оценки составляет миллионы денежных единиц, то указанная выше ошибка в шесть денежных единиц, 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.
7	Нарушения формальных требований ЗоОД	Прямо указаны в законе, но не оказывают никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки. Например, это требования по указанию (ст. 11 Закона об оценке и п.п. «Г», «Ж» п. 8 ФСО №3): - местонахождения Оценщика (физического лица); - балансовой стоимости объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу.

③ 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 другого нарушения (первичного).

Например, ошибочно определенный вариант наиболее эффективного использования объекта оценки (первичное нарушение) приводит к неверному выбору объектов-аналогов во всех подходах к оценке, неверной величине корректировок и пр. (вторичные нарушения).

Отметим, что подготовка сложных и объемных документов, к которым относятся и отчеты об оценке, и иные документы, содержащие мотивированное мнение о стоимости, вообще без каких-либо неточностей и опечаток практически невозможна. Необходимо понимать, что отчет об оценке не является самоцелью и смыслом жизни Оценщика. Отсутствует целесообразность, в т.ч. экономическая, делать из отчета об оценке документ, безукоризненный во всех смыслах⁵⁰ (отметим, что необходимость постоянного развития и совершенствования данным тезисом под сомнение не ставится). Прежде всего, в отчете об оценке важна корректная идентификация объекта оценки, итоговая величина стоимости и ее обоснование. Важно отметить, что стоимость, определенная в отчете об оценке, в большинстве случаев является только ценовым ориентиром для совершения сделки.

Именно по этой причине в п. 18 ФСО №5 установлено, что технические ошибки, не приводящие 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.

3.3. Понятие существенности

«Словарь русского языка» С.И. Ожегова дает следующее толкование слову «существенный»: «Составляющий сущ-

⁵⁰ «Количество опечаток на странице не вызывает раздражения» © Дмитриев С.Ю., один из первых оценщиков в России, г.Санкт-Петербург.

ность чего-н., важный, необходимый. С. признак чего-н. С. вопрос.».

Применительно к экспертизе отчетов об оценке и финансово-экономической экспертизе в целом «существенность» является фундаментальным понятием, характеризующим высокую важность чего-либо, например, степени влияния ценообразующего фактора или нарушения на итоговую величину стоимости объекта оценки. В качестве синонимов используют слова: важность, значимость, значительность⁵¹.

Практика экспертизы отчетов об оценке показывает, что для классификации выявленных в отчете об оценке нарушений, а также уровня искажения итоговой величины стоимости необходимо использовать качественные характеристики, прежде всего — «существенность». Понятие «существенность» с начала 2000-х годов прочно вошло в правила делового оборота по оценке, экспертизе отчетов об оценке и судебной экспертизе, однако определенные дискуссии о допустимости этого термина в оценочной и экспертной деятельности все еще наблюдаются.

Анализ необходимости и допустимости использования понятия «существенность» при экспертизе отчетов об оценке приведен в [129]. Приведем основные тезисы и результаты данного исследования.

I. При экспертизе отчетов об оценке необходимо использовать понятие «существенность».

Вероятностная природа рыночной стоимости (дополнительно см. п.2.1.1) не позволяет ограничиться только четко определенными количественными показателями. Оценочная деятельность осуществляется в социально-экономических системах, для характеристики состояния которых *вынужденно используются* показатели качественной и вероятностной природы — см. труды Нобелевского лауреата И. Пригожина по теории систем, например, [149].

II. Понятие «существенность» уже широко используется в законодательстве Российской Федерации, в т.ч. регулирующем оценочную деятельность.

В ряде случаев законодатель *в силу объективной невозможности однозначно регламентировать процессы в правовой сфере использует разумное количество понятий неопределенного содержания*. Сфера гражданского права характеризуется

⁵¹ В аудите синонимом является материальность.

предоставлением субъектам относительно широкой свободы поведения, что находит отражение в создании и функционировании гражданско-правовых норм с качественными оценочными понятиями. В настоящее время понятие «существенность» уже массово используется в российском законодательстве для оценки *качественных показателей общественно-экономических систем*, например:

- в Гражданском, Уголовном и Налоговом Кодексах;
- в системообразующих законах (например, в Федеральном законе «Об акционерных обществах», «О несостоятельности (банкротстве)», «О банках и банковской деятельности», «О государственной гражданской службе РФ», «О государственной судебной-экспертной деятельности в РФ»);
- в ЗоОД (ст. 11, 14 Закона об оценке; п. 5, 13 ФСО №3 [23], а также п. 7, 18, 19 ФСО №1 и п. 4, 8, 12 ФСО №3 в старых редакциях [12] и [14]);
- система «Консультант Плюс» выдает десятки тысяч результатов поиска различных форм слова «существенность», в т.ч. 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 судебной-экспертной деятельности, который может рассматриваться в качестве своеобразного «родителя» для ФСО №5. Таким образом, использование понятия «существенность» при экспертизе отчетов об оценке не только допустимо и оправданно, но и абсолютно обязательно.

III. Наиболее распространенным подходом при определении критерия существенности является указание на изменение управленческого решения (изменение действия или его последствия).

Анализ российского законодательства показывает, что *в подавляющем большинстве случаев, в т.ч. и в корпоративном праве, критерии существенности не установлены*. В табл. 6 описаны несколько критериев, которые, скорее как исключение, встречаются в законодательстве.

Таблица 6.

Примеры критериев существенности

№ п/п	Критерий	Комментарий
1	Заблуждение	Сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел (ст. 178 ГК РФ [1]). Гражданское законодательство ограничивает понятие <i>существенного</i> заблуждения случаями заблуждения в характере (природе) сделки, тождестве предмета сделки и таких качествах предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению.
2	Изменение обстоятельств	Признается <i>существенным</i> , когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях (ст. 451 ГК РФ [1]).
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 Постановления Пленума ВАС от 30.06.2011 г. № 52 [42]).

№ п/п	Критерий	Комментарий
4	Влияние	Контроль и <i>значительное</i> влияние для определения участников банковской группы (банковского холдинга) и составления отчетности, установленной настоящим Федеральным законом, определяются в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО), признанными на территории Российской Федерации. (ст. 4 Закона о банках [2]). <i>Значительное влияние – полномочие участвовать в принятии решений по финансовой и операционной политике объекта инвестиций, но не контролировать или совместно контролировать эту политику [31].</i> Ошибка признается <i>существенной</i>, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Существенность ошибки организация определяет самостоятельно, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности. (п. 3 Приказа Минфина России [15]). <i>Существенными</i> считаются искажения, включая пропуски, если обоснованно можно ожидать, что они в отдельности или в совокупности повлияют на экономические решения пользователей, принимаемые на основе финансовой отчетности (п. 2 Международного стандарта аудита 320 «Существенность при планировании и проведении аудита», п. 6 Международного стандарта аудита 200 «Основные цели независимого аудитора и проведение аудита в соответствии с международными стандартами аудита»).

Видно, что при определении критерия существенности наиболее распространенным подходом является указание на *изменение управленческого решения* (изменение действия или его последствия). При этом встречаются вариации: приведение закрытого или открытого перечня признаков, определяющих критерий.

Применительно к экспертизе отчетов об оценке целесообразно отказаться от перечисления условно бесконечного множества ситуаций и признаков в пользу механизма их идентификации – *изменения управленческого решения*, для принятия которого производится оценка.

IV. Уровень существенности зависит от параметров конкретной оценочной ситуации (характеристик объекта оценки и рыночной конъюнктуры).

В оценочной деятельности возникают неразрешимые сложности с законодательным закреплением конкретного уровня существенности. Данные сложности связаны с вероятностной природой рыночной стоимости, которая обусловлена следующими аспектами [134]:

- **объектный** (разные объекты оценки) — чем сложнее объект с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, на которую оказывает влияние совокупность отдельных ценообразующих факторов. Разброс цен будет выше для объектов, ограниченно представленных на рынке, имеющих большее количество ценообразующих факторов, более сложную зависимость стоимости от значений ценообразующих факторов;
- **рыночный** (разная рыночная конъюнктура) — совокупность параметров, характеризующих неидеальность рынка объекта оценки (соотношение спроса и предложения, непрозрачность рынка, ожидания, возможности и стратегии участников рынка и т.д. [147], [134]). На депрессивных рынках, а также на рынках с ограниченным числом объектов (сложные объекты) разброс цен обычно выше. Отметим, что рыночная конъюнктура может динамично изменяться во времени. Например, на пике экономического кризиса 2008-2009 годов погрешность оценки типовых квартир в крупных городах возросла до 20-30% с докризисного уровня в 2-5%;

- оценочный (разные исходные данные и методы расчета) — совокупность погрешности исходных данных, методов расчета, а также субъективной погрешности, вносимой Оценщиком.

Приведем несколько примеров того, как нарушение, исправление которого приведет к изменению итоговой величины стоимости на 5%, может являться существенным или не быть таковым.

- *Пример 1.* Предполагаемым использованием результатов оценки является принятие решения о совершении сделки купли-продажи крупного имущественного комплекса, включающего сотни тысяч квадратных метров зданий и сотни сооружений. Указанное нарушение, скорее всего, не будет являться существенным, поскольку его влияние ниже погрешности расчетов.
- *Пример 2.* 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 (или сопоставимо с ним).



Рис. 13. Существенность абсолютной погрешности ($\Delta = 2$) в различных ситуациях

Примеры показывают, что уровень существенности не может являться константой. Аналогичная позиция закреплена и в смежных областях права:

- в п. 4 Международного стандарта аудита 320 «Существенность при планировании и проведении аудита» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 09.01.2019 № 2н) установлено, что «Определение аудитором существенности является предметом профессионального суждения и зависит от понимания аудитором потребностей в финансовой информации пользователей финансовой отчетности»;
- в Международных стандартах финансовой отчетности также *единый уровень существенности не установлен*, в каждой конкретной ситуации он определяется по-разному. Определяющим фактором при анализе существенности статьи отчетности может быть [120]: 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 готовы высказывать свое мнение, а, во-вторых, процедура согласования может потребовать недопустимо много временных и финансовых ресурсов. В реальной оценочной практике уровень существенности может быть определен заказчиком экспертизы (оценки) совместно с Экспертом и/или Оценщиком.

В нормативных документах, регулирующих экспертизу отчетов об оценке, должны быть описаны единые критерии, принципы и методы установления уровня существенности. Можно сформулировать следующие качественные границы существенности:

- не существенно:
 - не оказывает никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки;
 - влияние на итоговую величину рыночной стоимости меньше погрешности расчетов или нивелируется на уровне округления результатов;

- существенно — может быть нанесен ущерб в результате совершения сделки или принятия управленческого решения по цене, определенной в отчете об оценке.

Для объектов недвижимости на стабильном рынке в первом приближении можно определить уровни существенно-сти, показанные в табл. 7. Обратим внимание, что в большинстве случаев кризисные явления сопровождаются повышением волатильности, что приводит к *расширению* указанных уровней.

Таблица 7.
Примеры уровня существенности,
% от итоговой стоимости объекта оценки

		Оборачиваемость объектов (тип объектов)		
		НИЗКАЯ (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	СРЕДНЯЯ (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	ВЫСОКАЯ (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	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

Источник информации — свыше 20 000 отчетов об оценке, на которые были выданы экспертные заключения в СРОО и Росимуществе в период с 2002 по 2015 годы [134].

Существенность в оценочной и экспертной деятельности связана с возможными интервалами, в которых может лежать итоговая величина стоимости объекта оценки, применительно к оценке недвижимости данное положение отражено в п. 30 ФСО №7. Данные интервалы в т.ч. зависят от качества (детализации) информации, использованной при проведении оценки (рис. 14). Два отчета об оценке могут соответствовать требованиям ЗоОД и основываться на информации разной детализации, естественно, с учетом основополагающего принципа существенности. Приведем пример:

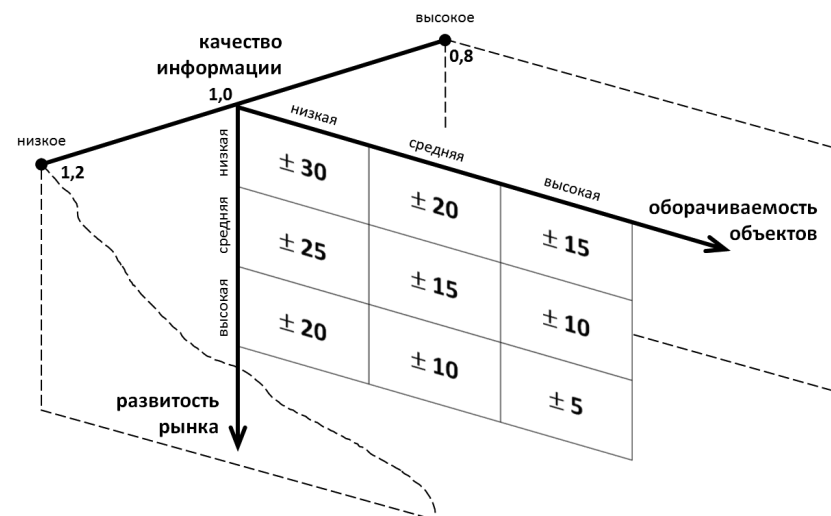


Рис. 14. 3D-матрица интервалов стоимости

- первый отчет об оценке — в доходном подходе величина операционных расходов типичного офисного помещения определена как середина соответствующего рыночного диапазона (40 — 60 ден.ед./кв.м/ед.времени 50 ден.ед./кв.м/ед.времени);
- второй отчет об оценке — на основе детальной информации о параметрах эксплуатации объекта оценки, предоставленной текущим собственником, Оценщик обоснованно рассчитывает величину операционных расходов в размере 55 ден.ед./кв.м/ед.времени. Например, это может быть связано

с повышенными потерями тепла в связи с особенностями заполнения оконных проемов / избыточной высотой помещений и фиксируется по счетчикам системы отопления. Отметим, что рассчитанная величина также лежит внутри рыночного диапазона данного параметра.

Влияние качества (детализации) информации оценивается на уровне 0,8 — 1,2 от диапазона стоимости, обусловленного прочими критериями. Итоговый интервал может быть определен как произведение интервала стоимости по критериям «развитость рынка» и «оборачиваемость объектов» на значение критерия «качество информации».

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

- допущена одна ошибка, устранение которой приведет к повышению стоимости на 1% — данная ошибка не является основанием для выдачи отрицательного заключения, поскольку искажение стоимости несущественно;
- допущено десять одинаково направленных ошибок, при этом исправление каждой из них приведет к повышению стоимости на 1% — суммарное искажение стоимости является существенным (равно или даже превышает 10% за счет мультипликативного влияния ошибок), что может являться основанием для выдачи отрицательного экспертного заключения.

Для предотвращения возможных злоупотреблений со стороны Эксперта в экспертном заключении целесообразно указывать принятый для данной конкретной экспертизы уровень существенности. После адекватного развития методической базы экспертизы соответствующее требование должно быть закреплено в ЗоОД.

Отметим, что еще в 2009-2010 годах Рабочая группа по экспертизе отчетов об оценке под руководством К.Е. Калинкиной [187] предлагала в профильном ФСО и методических рекомендациях использовать понятие «существенность» для характеристики нарушений.

3.4. Инструменты искажения стоимости

В общем виде, под искажением стоимости понимается отклонение величины стоимости, определенной в отчете об оценке, от ее наиболее вероятного значения. В таблице 8 приведена классификация искажений стоимости.

Таблица 8.

Классификация искажений стоимости

	Преднамеренное	Непреднамеренное
Грубое	простая экспертиза	
«Ювелирное»	сложная экспертиза	х

Грубое искажение — манипулирование единственным ценообразующим фактором (незначительным числом факторов), при котором относительное искажение ценообразующего фактора существенно (как правило, сопоставимо с относительным искажением итоговой величины стоимости объекта оценки). Например, ошибка в общей площади оцениваемого земельного участка в 10 раз искажает стоимость объекта оценки также в 10 раз.

«Ювелирное» искажение — комплексное манипулирование совокупностью взаимосвязанных ценообразующих факторов, при котором (см. раздел 4.5, табл. 12, 13):

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

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

В реальных отчета об оценке неумышленное ювелирное искажение не встречается. Не бывает так, чтобы Оценщик многократно добросовестно заблуждался, при этом все заблуждения оказывают влияние на итоговую величину стоимости в одном направлении.

Под инструментом искажения стоимости понимается средство, приведшее к искажению стоимости (конкретное действие или бездействие Оценщика). Приведем несколько примеров:

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



Рис. 15. Инструменты искажения стоимости в действии

Инструменты искажения стоимости в отчетах об оценке могут быть сгруппированы следующим образом:

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

В табл. 9 приведены основные инструменты искажения стоимости по разделам отчета об оценке объектов недвижимости.

Таблица 9.

Основные инструменты искажения стоимости

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
Описание объекта оценки	1. Необоснованный акцент на факторах, повышающих/понижающих стоимость (например, при обосновании величины физического износа приведены фотографии только сильно изношенных элементов). 2. Недостаточное описание (например, отсутствует характеристика места расположения, технического состояния). 3. Искаженное описание (например, указание некорректной структуры площадей в составе многофункционального комплекса или некорректного соотношения общей и полезной площади). 4. Использование заведомо недостоверных или искаженных данных Заказчика без проверки на соответствие рыночным данным (например, в части уровня загрузки, величина затрат на оплату коммунальных услуг).
Допущения и ограничения	5. Установление допущений, противоречащих ЗоОД или рыночным данным (здравому смыслу). <i>Дополнительно см. комментарий после таблицы.</i>
Анализ рынка	6. Предвзятый подход к выбору источников информации. 7. Целенаправленный отбор информации, удовлетворяющей установленным критериям (например, максимально низкие цены, ставки аренды, ставки капитализации, операционные расходы, затраты на строительство/ремонт, недозагрузка).
НЭИ	8. Излишне оптимистическое/пессимистическое позиционирование объекта оценки на рынке.
Сравнительный подход к оценке	9. Выбор объектов-аналогов: • объект оценки и объекты-аналоги несопоставимы (класс, месторасположение, обременения и пр.); • целенаправленный отбор объектов-аналогов с верхней или нижней границы рыночного диапазона;

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
	- использование несуществующих объектов-аналогов (рис. 17). 10. Описание объектов-аналогов: - нарушение принципа достаточности (приведена не вся информация, существенная с позиции формирования их цены); - нарушение принципа достоверности (описание искажено). 11. Внесение корректировок и проведение расчетов в целом, например, (дополнительно к описанным ранее): - установление величины корректировки без какого-либо обоснования; - предвзятое применение экспертных оценок; - несоответствие величины корректировки и базы, к которой она начисляется (например, относительная корректировка на различие в техническом состоянии улучшений применяется к стоимости единого объекта недвижимости, включающего стоимость прав на земельный участок); - ошибки математического характера.
Затратный подход к оценке	Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к оценке: 12. Использование устаревших статистических данных по затратам на замещение/воспроизводство, которые не сопоставимы с рыночной конъюнктурой, в т.ч. по причине научно-технического прогресса. 13. Неправильный выбор объекта-аналога для определения величины затрат на замещение / воспроизводство. 14. Начисление износов и устареваний при отсутствии их признаков (например, начисление экономического износа без обоснования его природы, см. приложение 2). 15. Неучет взаимного влияния износов и устареваний (использование аддитивной модели расчета вместо мультипликативной).
Затратный подход к оценке	16. Предвзятое обоснование величины прибыли предпринимателя. 17. Некорректный учет стоимости прав на земельный участок (см. инструменты сравнительного и доходного подходов).

Раздел отчета	Примеры инструментов искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
Доходный подход к оценке	Дополнительно к инструментам, описанным в сравнительном подходе к оценке: 18. 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 не включает затраты на оплату коммунальных услуг, при этом денежный поток дополнительно очищается от этих же затрат). 19. Предвзятый прогноз составляющих денежного потока (доходы / расходы). 20. Несопоставимость вида денежного потока и ставки дисконтирования/ капитализации (например, посленалоговый денежный поток и доналоговый коэффициент капитализации). 21. Предвзятый подход к определению ставки дисконтирования и/или капитализации.
Согласование результатов	22. Несопоставимость результатов, например: - результат затратного подхода не учитывает стоимость прав на земельный участок; - результаты расчета по различным подходам соответствуют различному варианту использования объекта оценки (не во всех подходах моделируется НЭИ); - результаты расчета по некоторым из подходов не включают НДС, а по некоторым — включают; - существенный разброс результатов, полученных по различным подходам к оценке без анализа причин их расхождения. 23. Предвзятое обоснование весов результатов, полученных с применением различных подходов и/или методов оценки.

В ряде случаев в качестве инструмента искажения стоимости могут выступать опечатки — когда они вводят в заблуждение пользователя отчета об оценке относительно объекта оценки или итоговой величины его стоимости. Например, опечатка в адресе оцениваемого объекта недвижимости

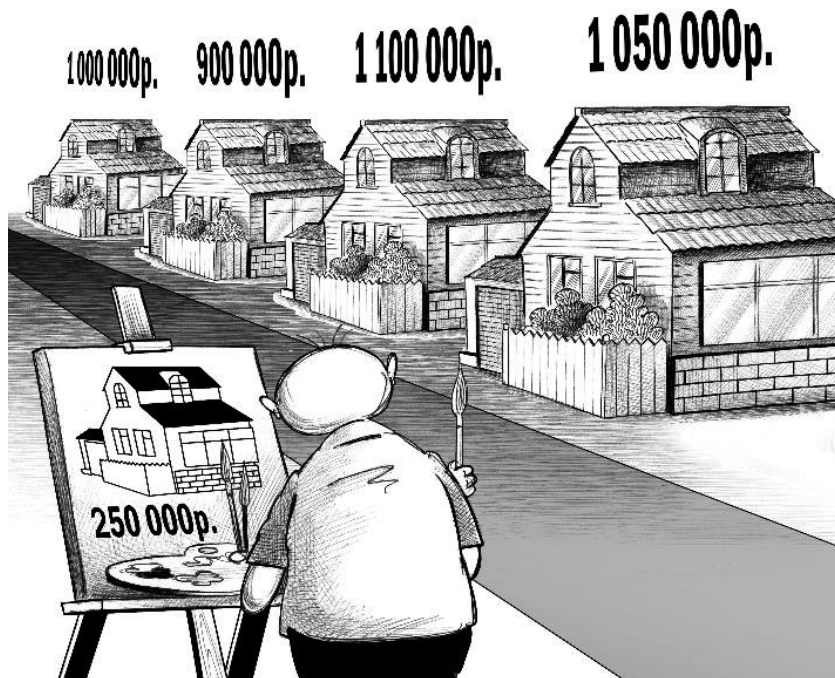


Рис. 16. Рисованный аналог

на титульном листе и/или в итоговой величине стоимости в разделе «Основные факты и выводы».

Следует различать технические опечатки, не оказывающие никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, и нарушения требований ЗоОД. Например, в отчете об оценке указано $2 \times 2 = 5$:

- если в дальнейших расчетах использовано корректное значение «4» — это опечатка, не оказывающая влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки;
- если в дальнейших расчетах использовано значение «5» — это может являться нарушением требований ЗоОД, если оказывает существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки (с учетом основополагающего принципа существенности, см. раздел 4.3).

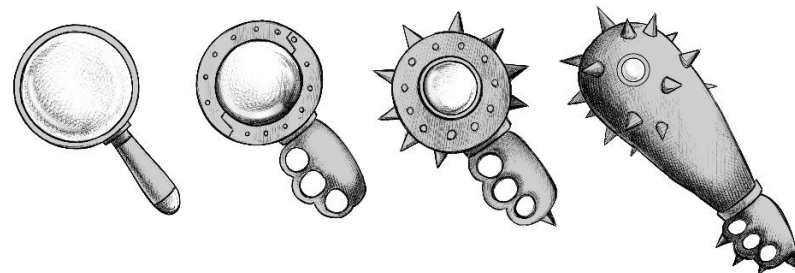


Рис. 17. Каждому инструменту искажения стоимости — свой инструмент экспертизы

Допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО №1). Другими словами, это гипотеза или предположение относительно свойств объекта оценки и/или внешних условий, которые невозможно однозначно установить или которые отличаются от фактического состояния дел («оценка производится в предположении ...»).

Допущения не могут относиться к свойствам (условиям) рынка, не должны заменять собой исследование рынка / объекта оценки, проведение которых входит в обязанности Оценщика. В противном гиперболизированном случае возможна ситуация, когда в задании на оценку появится следующее допущение: ~ «Оценить рыночную стоимость объекта оценки при условии, что на рынке аналогичные объекты стоят 100 рублей».

Пример ошибочного допущения. Объектом оценки является земельный участок, выходящий к «большой воде». Часть земельного участка попадает в водоохранную зону. Оценщик делает ошибочное допущение о том, что часть земельного участка, попадающая в водоохранную зону, не имеет полезности, т.к. на ней нельзя ничего строить. На основании данного «допущения» из расчетов исключается соответствующая часть земельного участка.

Ограничение (ограничительное условие) — это декларация Оценщика о явном снятии с себя ответственности в случае совершения указанными субъектами определенных действий или наступления определенных обстоятельств.

3.5. Примеры искажения

Пример 1. Метод капитализации

Рассмотрим фрагмент отчета об оценке встроенных помещений (табл. 10) в случае, когда Эксперту из анализа рынка, представленного в отчете об оценке или проведенного самостоятельно, известна следующая информация:

- 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 10.

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
Ставка капитализации объектов-аналогов (R), %	11 – 14
<i>Пример 1: расчет при «грубом» искажении</i>	
Ставка арендной платы с учетом операционных расходов (АП), ед./кв.м/год	460
Операционные расходы (ОР), ед./кв.м/год	75
Недозагрузка, %	5
Ставка капитализации, %	12,5
$C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{АП \times (1 - k_{нз}) - ОР}{R} = \frac{460 \times 0,95 - 75}{0,125} \approx 2\,900$	

Показатель	Значение
<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
Ставка 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
Ставка 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* – оценочная ситуация требует более детального анализа. 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 факторы которых смещены к одной границе рыночного диапазона. Например, максимальная ставка арендной платы, как правило, не сочетается с минимальной величиной операционных расходов и минимальной ставкой капитализации.

Пример 2. Метод дисконтирования денежных потоков.

При увеличении сложности расчетной модели повышается количество доступных инструментов искажения стоимости, а значит — возрастает возможность манипуляции стоимостью. Для примера рассмотрим классическую модель оценки коммерческой недвижимости с применением метода дисконтирования денежных потоков (табл. 11).

Таблица 11.

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

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
ДВД, ед./год	2 250 000	2 475 000	2 722 500	2 858 625	3 001 556
Удельные операционные расходы, в т.ч. затраты на оплату коммунальных услуг, 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
Ставка 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. 11 выделены параметры, величина которых наиболее часто подвергается манипулированию — табл. 12, 13.

Таблица 12.

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

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
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, в т.ч. затраты на оплату коммунальных услуг, 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
Ставка капитализации, %					14
Дисконтный множитель, доли ед.	0,933	0,811	0,705	0,613	0,572
Текущая стоимость, ед.	2 028 198	2 001 338	1 972 979	1 887 198	13 827 163
Рыночная стоимость, ед.	21 717 000 (+ 55%)				

Таблица 13.

Искажение параметров с целью уничтожения стоимости

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Темп роста арендной платы и затрат на оплату коммунальных услуг, %/год	10	5	5	5	5
Цепной индекс удорожания, ед.	1,00	1,10	1,16	1,21	1,27
Ставка арендной платы, ед./кв.м/год	9 000	9 900	10 395	10 915	11 460
Общая площадь, кв.м	250	250	250	250	250
ПВД, ед./год	2 250 000	2 475 000	2 598 750	2 728 688	2 865 122
Недозагрузка, %	15	15	15	15	15
ДВД, ед./год	1 912 500	2 103 750	2 208 938	2 319 384	2 435 354
Удельные операционные расходы, ед./кв.м/год	1 700	1 870	1 964	2 062	2 165
Операционные расходы, ед./год	425 000	467 500	490 875	515 419	541 190
ЧОД, ед./год	1 487 500	1 636 250	1 718 063	1 803 966	1 894 164
Ставка дисконтирования, %/год	17	17	17	17	17
Ставка капитализации, %					19
Дисконтный множитель, доли ед.	0,925	0,790	0,675	0,577	0,534

Показатель	Значение				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Текущая стоимость, ед.	1 375 194	1 292 918	1 160 311	1 041 304	5 320 109
Рыночная стоимость, ед.	10 190 000 (- 27%)				

Из табл. 12-13 видно, что незначительная манипуляция отдельными параметрами модели привела к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки в диапазоне от – 27% до + 55%.

Пример 3. Определение затрат на замещение

Рассмотрим оценку многоуровневого торгового комплекса, на надземных этажах которого расположены торговые помещения, а в подземной части – паркинг. Укрупненный расчет величины затрат на замещение показан в табл. 14.

Таблица 14.

Расчет затрат на замещение

Параметр	Значение	Источник информации (комментарий)
Объем надземной части (магазин), куб.м	29 500	
Объем подземной части (паркинг), куб.м	44 400	
Затраты на замещение надземной части, руб./куб.м	5 073,03	Ко-Инвест 2007; ОЗ.8.3.035 – отдельно стоящий магазин
Затраты на замещение подземной части, руб./куб.м	2 092,07	Ко-Инвест 2007; ОЗ.9.3.088 – отдельно стоящий подземный паркинг
Затраты на замещение комплекса в уровне цен 2007 года, тыс.руб.	242 542	

Параметр	Значение	Источник информации (комментарий)
Индекс пересчета в уровень цен на дату оценки	1,813	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Затраты на подключение к инженерным коммуникациям, тыс.руб.	36 000	
Итого затраты на замещение с учетом НДС, тыс.руб.	554 880	

Использованы данные по объектам-аналогам, которые представляют собой отдельно стоящие объекты. При этом объект оценки является составным объектом, в котором роль «крыши» подземного паркинга выполняют надземные этажи, а роль фундамента надземной части частично выполняет подземный паркинг. В подобных случаях суммарные затраты на строительство могут быть меньше, чем при строительстве двух отдельных объектов, на 5-15%.



Рис. 18. Со временем у каждого Эксперта собирается своя коллекция

4. МЕТОДОЛОГИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Структура методологии

Структура методологии экспертизы отчетов об оценке может быть представлена в следующем схематическом виде — рис. 19 [131].

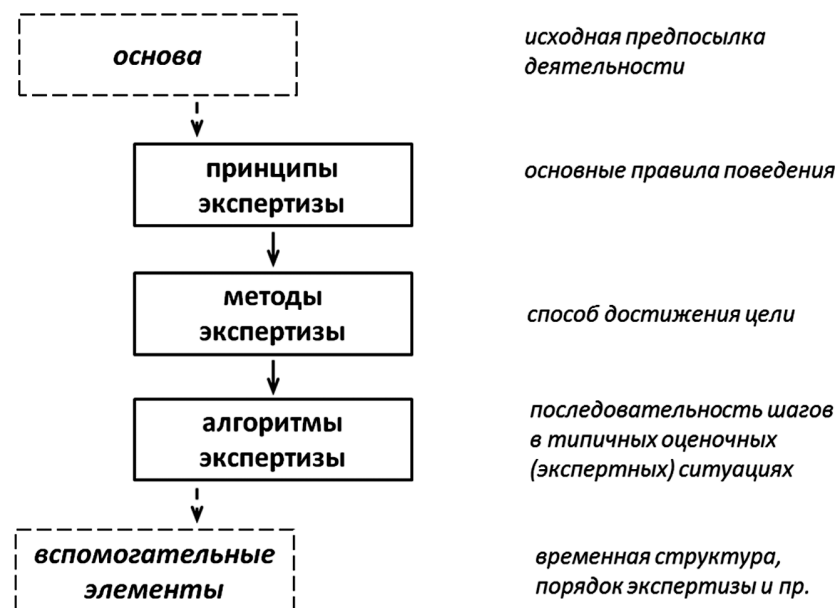


Рис. 19. Структура методологии экспертизы отчетов об оценке

Основа методологии заключается в следующем: к деятельности по экспертизе отчетов об оценке, в том числе к ее результату (к экспертному заключению) должны предъявляться требования не ниже требований к оценочной деятельности (к отчету об оценке).

В Учебнике акцент сделан на принципах, методах и алгоритмах экспертизы, которые могут рассматриваться как

практически значимое развитие принципов экспертизы с различным уровнем детализации. Вспомогательные элементы подробно не рассматриваются, поскольку они, как правило, достаточно определены в соответствующих нормативных и правовых актах.

4.2. Принципы проведения экспертизы

В Законе об оценке и ФСО не определены необходимые и достаточные принципы проведения экспертизы отчетов об оценке. В главах 1-2 было обосновано, что подобная ситуация является недопустимой. Для снижения коррупциогенной составляющей принципы проведения экспертизы отчетов об оценке должны быть включены в профильный ФСО в обозримой перспективе.

На уровне отдельных СРОО данная проблема решается уже сейчас (см. п.2.1.3).

❶ Наличие нарушений должно быть доказано.

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: Конституции (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 отчетов об оценке это означает, что Оценщик прав, если не доказано обратное (если Эксперт не доказал наличие нарушения требований ЗоОД). Из этого следует первый принцип проведения экспертизы: **наличие нарушений требований ЗоОД в отчете об оценке должно быть доказано Экспертом.**

❷ Базовые требования к экспертизе – не ниже требований к оценке.

Для защиты Оценщика от недобросовестной и/или некачественной экспертизы к экспертному заключению должны предъявляться требования в объеме **не меньше**, чем к отчету об оценке. Отметим, что такая логика наблюдается и в зарубежной практике экспертизы отчетов об оценке (см. раздел 2.2). Из этого следует второй принцип проведения экспертизы, в котором прослеживается

преемственность п. 5 ФСО №3: **к экспертному заключению должны предъявляться те же базовые требования, что и к отчету об оценке.**

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

- принцип существенности — в экспертном заключении должна быть изложена вся информация, существенная для понимания результатов экспертизы. Должны быть выявлены нарушения требований ЗоОД (при их наличии), оказывающие (способные оказать) существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки. Чем нарушение существеннее — тем больше внимания ему должно быть уделено в экспертном заключении;
- принцип обоснованности — информация, приведенная в экспертном заключении, существенным образом влияющая на результаты экспертизы, должна быть подтверждена;
- принцип однозначности — содержание экспертного заключения не должно вводить в заблуждение его пользователей, а также не должно допускать неоднозначного толкования;
- принцип проверяемости — содержание замечаний в экспертном заключении должно привести пользователя экспертного заключения к аналогичным выводам;
- принцип достаточности — в экспертном заключении не должна содержаться информация, не использующаяся для обоснования позиции Эксперта, если она не является обязательной согласно требованиям ЗоОД.

Обратим внимание, что в явном виде указанные принципы оценки были сформулированы в предыдущих редакциях ФСО №1 [12] и ФСО №3 [14]. В актуальных редакциях стандартов отсутствует упоминание принципа достаточности, поскольку он в целом является изоморфизмом принципа существенности (как и достоверность $\approx$ однозначность). В действующей редакции стандартов понятия существенности, обоснованности, однозначности и проверяемости используются без указания на то, что это принципы. Несмотря на указанные изменения, полезность всех описанных принципов для повышения качества экспертизы очевидна.

③ Указание всех нарушений в результатах экспертизы.

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

Важные комментарии:

- в отдельных случаях целесообразно указание только первичного нарушения с приведением информации о том, что данное нарушение явилось причиной появления вторичных, и кратким описанием части из них. Например, такое возможно, когда выбранный в Отчете метод расчета не позволяет учесть специфику объекта оценки или рыночную конъюнктуру, когда неверно определено наиболее эффективное использование объекта оценки. В подобной ситуации описание всех вторичных нарушений лишено смысла, поскольку исправление замечания в части методологии приведет к полному изменению расчета;
- в ситуации, когда отчет об оценке исправляться не будет, например, когда сделка уже совершена, нет необходимости указывать все нарушения требований ЗоОД, содержащиеся в отчете об оценке. Достаточно указать самые существенные с позиции влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

④ Повторная оценка не проводится.

Четвертый принцип проведения экспертизы установлен п. 4 ФСО №5: **при проведении экспертизы отчета об оценке Экспертом не проводится повторная оценка стоимости объекта оценки.** Эксперт работает преимущественно с отчетом об оценке, а не с объектом оценки.

Напомним:

- задачей экспертизы является выявление нарушений в отчете об оценке, если таковые имеются — Эксперт должен указать, какие требования ЗоОД Оценщик нарушил, и привести соответствующее обоснование;
- в задачи Эксперта не входит демонстрация того, что и как можно сделать лучше, чем в отчете об оценке, что можно применить альтернативную методику или получить другую стоимость внутри рыночного интервала цен;
- Эксперт может выборочно проверить расчеты, вызывающие у него сомнения.

❻ Нельзя использовать информацию после даты оценки.

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

Появление данного принципа обусловлено тем, что Эксперт выполняет работу позже и имеет больше информации, чем Оценщик. При этом Эксперт должен действовать в одинаковых с Оценщиком условиях (см. раздел 4.1).

4.3. Порядок проведения экспертизы

Типичный порядок проведения экспертизы отчетов об оценке Экспертными советами СРОО описан в табл. 15. Отметим, что формальные действия, например, заключение договора на экспертизу, получение отчета об оценке или передача экспертного заключения заказчику экспертизы выведены за границы анализа и не рассматриваются. С незначительными изменениями данный алгоритм может применяться и в других случаях проверки отчета об оценке.

Таблица 15.

Типичный алгоритм экспертизы отчетов об оценке недвижимости

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Идентификация типа документа, представленного на экспертизу	В ряде случаев на экспертизу под видом отчета об оценке предоставляются другие документы, например: • заключение судебного эксперта;

№ п/п	Действие	Комментарий
1		• документ, в котором содержится суждение о величине стоимости объекта оценки, выполненный не в рамках Закона об оценке, а по результатам оказания информационно-консультационных услуг (название документа может значительно варьироваться); • проект отчета об оценке (не утвержден / не сшит в установленном порядке). Если по результатам анализа установлено, что представленный на экспертизу документ не является отчетом об оценке, экспертиза не проводится. Если по результатам анализа установлено, что на экспертизу предоставлена копия отчета об оценке, экспертиза проводится с соответствующими допущениями.
2	Формирование допущений и ограничений	Выполняется в соответствии с видом экспертизы и предполагаемым объемом работ.
3	Проверка корректности формирования объекта оценки и задания на оценку	Наиболее распространенные типы объектов оценки явно указаны в ст. 5 Закона об оценке. Основным признаком объекта оценки является возможность участия в гражданском обороте (оборотоспособность, ст. 129 ГК РФ). Пример некорректного формирования объекта оценки. Объектом оценки является многоэтажное здание большой площади, за исключением одного небольшого помещения, принадлежащего третьему лицу. Объект оценки сформирован как встроенные помещения, по такой же схеме проводится дальнейшая оценка (правильный объект оценки — здание с учетом обременения в виде встроенного помещения. Модель оценки — рыночная стоимость здания за минусом рыночной стоимости встроенного помещения, принадлежащего третьему лицу).

№ п/п	Действие	Комментарий
4	Анализ описания объекта оценки	Анализ описания объекта оценки на предмет полноты и непротиворечивости, выявление нетипичных характеристик (при наличии). Сопровождается проверкой использованных в расчетах значений ценообразующих факторов объекта оценки на соответствие данным первичных документов, приведенных в приложении к отчету об оценке. Применительно к ценообразующим факторам, учет которых наиболее проблематичен, рекомендуется формировать матрицу вертикального и горизонтального анализа.
5	Проверка достаточности и достоверности приведенной информации	См. раздел 5.5.
6	Проверка корректности и обоснованности НЭИ объекта оценки, определенного в отчете об оценке	В настоящее время в ЗоОД содержится упоминание про НЭИ только применительно к некоторым видам объектов оценки (например, см. ст. 12 – 21 ФСО №7). При этом принцип НЭИ является фундаментальным принципом оценки для большинства видов объектов оценки. В большинстве отчетов об оценке анализ НЭИ приводится в усеченном виде или отсутствует, поскольку НЭИ объектов оценки часто совпадает с их текущим (указанным в документах) вариантом использования. При отсутствии в отчете об оценке анализа и результатов анализа НЭИ можно говорить о «подразумеваемомся Оценщиком НЭИ» (вывод о данном НЭИ, например, может быть сделан на основе анализа функционального назначения объектов-аналогов, использованных Оценщиком). Как правило, полноценный анализ НЭИ важен для объектов недвижимости, которые характеризуются:

№ п/п	Действие	Комментарий
6		- расположением в районах, функциональное назначение недвижимости которых существенно изменилось или изменится в соответствии с планами развития территорий (например, складской комплекс, который много лет назад был построен на окраине города, а на дату оценки оказался окружен новой застройкой жилого, административного и торгово-развлекательного назначения); - наличием улучшений, параметры которых существенно отличаются от параметров аналогичной недвижимости с сопоставимым месторасположением (например, малоэтажное административное здание с коридорной планировкой, находящееся в окружении современных бизнес-центров); - значительной величиной физического износа улучшений (анализируется целесообразность как ремонта, так и реконструкции или сноса с последующим использованием освободившегося земельного участка); - значительной величиной функционального и/или экономического устаревания (например, нестандартная высота потолков и другие объемно-планировочные решения).
7	Проверка корректности использованных методов расчета	Проверка выполняется на предмет соответствия методов оценки специфике объекта оценки, рыночной конъюнктуре и доступной информации.
8	Проверка правильности выполненных математических действий	

№ п/п	Действие	Комментарий
9	Выполнение дополнительных действий в рамках экспертизы на подтверждение стоимости (при необходимости)	
10	Проверка отчета об оценке на предмет соответствия формальным требованиям ЗоОД	Может выполняться в соответствии со сводной таблицей требований ЗоОД к содержанию и оформлению отчета об оценке (приложение 4.3).
11	Формирование исследовательской части экспертного заключения в части выявленных нарушений (при наличии таковых)	
12	Составление экспертного заключения	Требования к форме/содержанию и порядку утверждения экспертного заключения закреплены в ФСО №5 (например, п. 16, 20, 21), а также внутренних документах конкретной СРОО.

4.4. Допущения и ограничения

По аналогии с деятельностью Оценщика, при экспертизе отчетов об оценке допускается использование допущений и ограничительных условий. Пунктом 12 ФСО №5 установлено: «В зависимости от вида проводимой экспертизы СРОО устанавливаются допущения и ограничительные условия, с учетом которых проводится экспертиза отчета об оценке, не противоречащие Федеральному закону, федеральным стандартам оценки и иным актам в области оценочной деятельности».

- Допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств,

связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки [или Экспертом в процессе экспертизы] (п. 9 ФСО №1).

- Ограничение (ограничительное условие) — это декларация о явном снятии с себя ответственности в случае совершения указанными субъектами определенных действий или наступления определенных обстоятельств.

Примеры допущений и ограничений, которые наиболее часто встречаются в практике экспертизы отчетов об оценке, приведены в табл. 16.

Таблица 16.

Примеры допущений и ограничений

Параметр	Пример
Допущение	1. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно. 2. На экспертизу предоставлена копия отчета об оценке, которая: не подписана Оценщиком, не подписана уполномоченным лицом юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не скреплена печатью указанного юридического лица. Результаты настоящей экспертизы являются достоверными при условии идентичности содержания и оформления оригинала отчета об оценке и его предоставленной на экспертизу копии, заверенной Заказчиком экспертизы.
Ограничение	1. При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился. 2. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч. правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась. 3. Проверка отчета об оценке на соответствие требованиям договора об оценке, в рамках исполнения которого он был подготовлен, не проводилась.

Выбор допущений и ограничительных условий определяется спецификой конкретной ситуации: параметрами объекта оценки, переданными на экспертизу материалами,

предполагаемым использованием результатов экспертизы, конъюнктурой рынка, видом экспертизы.

4.5. Методы выявления нарушений

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

- соответствия представленной в отчете об оценке информации требованиям достоверности и существенности;
- учета специфики оценочной ситуации;
- корректности значений факторов и результатов расчета;
- соблюдения формальных требований ЗоОД.

4.5.1. Проверка достоверности информации.

Пунктом 19 предыдущей редакции ФСО №1 [12] было установлено следующее: *«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.*

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы».

В новой редакции ФСО №1 данное требование прямо не прописано, однако необходимость соответствующей проверки следует из положений ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3. Использование при проведении оценки информации, не удовлетворяющей требованию достоверности, приводит к тому, что отчет об оценке вводит в заблуждение его пользователей.

Границы проверки определяются компетенцией Эксперта и объемом исследования в соответствии с договором на экспертизу (если это в нем конкретизировано). Как правило, Эксперт специализируется в определенной сфере, например: отвечает на вопросы экономического характера и не осуществляет строительно-техническую, юридическую,

почерковедческую, криминалистическую или иную проверку информации.

Глубина проверки определяется с учетом:

- принципа существенности;
- характеристик источников информации;
- доступного объема информации об объекте оценки и рыночной конъюнктуре;
- наличия оснований ставить под сомнение достоверность конкретной информации.

Основными способами проверки достоверности информации являются:

- сопоставление с данными из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- сопоставление с рыночными данными (как из сегмента, к которому принадлежит объект оценки, так и с рыночными закономерностями в целом);
- сопоставление с аналогичными данными из иного источника (в т.ч. с первоисточником);
- сопоставление с данными из нормативных и правовых актов, относящихся к объекту оценки;
- проверка отсутствия противоречия между частями информации;
- проверка на соответствие экономической логике;
- проверка на соответствие здравому смыслу.

Следует учитывать, что источники информации могут иметь явно выраженные акценты в размещаемой информации. Например, сайт предприятия, как правило, содержит более положительную характеристику данного предприятия, чем иные источники.

Применение принципа существенности при проверке достоверности информации: чем большее влияние соответствующая информация оказывает на итоговую величину стоимости объекта оценки, тем более глубоко выполняется проверка ее достоверности.

4.5.2. Проверка существенности информации.

В общем виде проверка информации на предмет соответствия требованию существенности (достаточности) осуществляется сопоставлением состава и характеристики

описанных в отчете об оценке данных с составом и характеристиками данных, которые обычно существенно влияют на стоимость аналогичных объектов на рынке. Такими данными могут быть значения и диапазоны значений ценообразующих факторов, уровень и динамика цен, прочие параметры, характеризующие рыночную конъюнктуру.

В частности, проверка описания объекта оценки на предмет наличия всей существенной информации (рис. 20) заключается в сопоставлении набора и характеристик, описанных в отчете об оценке ценообразующих факторов (ЦОФ) с набором и характеристиками ЦОФ, которые обычно существенно влияют на стоимость аналогичных объектов на рынке.

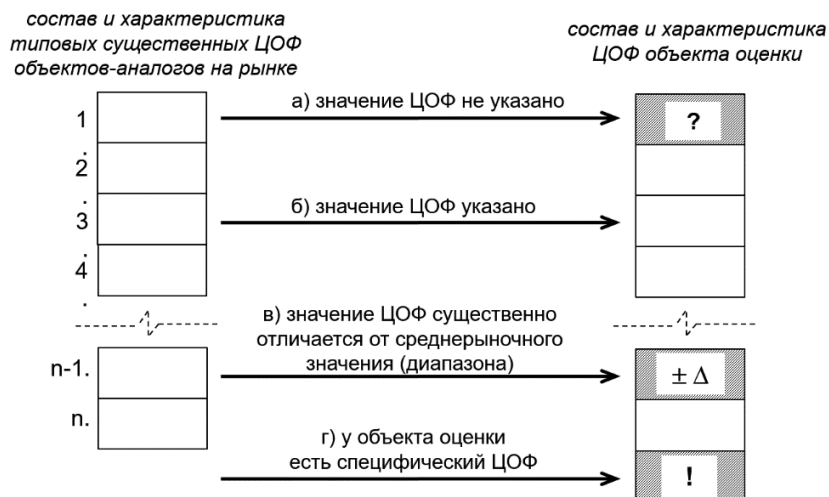


Рис. 20. Проверка существенности информации на примере описания объекта оценки

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

- а) значение ЦОФ объекта оценки не указано — нарушено требование п. 5 ФСО №3 (в отчете об оценке отсутствует существенная информация) или объект оценки является нестандартным, на его стоимость не оказывают влияния стандартные существенные ценообразующие факторы, однако эта важная информация в отчете не приведена);

- б) значение ЦОФ объекта оценки указано — требования ЗоОД в отношении данного ЦОФ выполнено;
- в) значение ЦОФ объекта оценки указано и существенно отличается от среднерыночного значения или диапазона значений (например, трехкомнатная квартира общей площадью 250 кв.м) — при проверке расчетов необходимо обратить дополнительное внимание на корректность учета данного ЦОФ;
- г) у объекта оценки есть специфический существенный ЦОФ (например, квартира с обременением долгосрочным договором аренды с нерыночной величиной арендной платы) — при проверке расчетов необходимо обратить дополнительное внимание на корректность учета данного ЦОФ.

4.5.3. Проверка корректности учета специфики оценочной ситуации.

Под проверкой корректности учета специфики оценочной ситуации понимается проверка корректности учета специфики объекта оценки и рыночной конъюнктуры в рамках подходов и методов оценки, использованных в отчете об оценке.

Эксперт должен иметь представление обо всех существующих методиках расчета, хорошо ориентироваться в наиболее распространенных из них, понимать их специфику, область применения и возможные ограничения, а также суметь разобраться в применении незнакомого для Эксперта метода расчета, описанного в отчете об оценке — табл. 17.

Таблица 17.

Специфика методик расчета

№ п/п	Элемент специфики	Пример
1	Ограничение области применения	Зависимость удельной стоимости недвижимости от ее площади может иметь линейный вид. Линейная зависимость описывает изменение стоимости от площади только внутри некоторого интервала площадей, поскольку в противном случае при очень большой площади объекта недвижимости его удельная и суммарная стоимость будут равны нулю или даже принимать отрицательное значение, что противоречит

№ п/п	Элемент специфики	Пример
1		рыночным данным и здравому смыслу (см. пример 6 в приложении 2).
2	Чувствительность	При значительной доле улучшений и большой величине накопленного износа результаты затратного подхода характеризуются существенной чувствительностью к точности определения величины износа, а значит — существенной погрешностью.
3	Погрешность получаемого результата	
4	Направление влияния на результат	При прочих равных условиях расчет нормы возврата в составе ставки капитализации методом Ринга приводит к более низкому итоговому результату оценки по сравнению с ситуацией, когда норма возврата рассчитана по методу Хоскольда и Инвуда.

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

- полное отсутствие учета влияния ценообразующего фактора;
- учет влияния ценообразующего фактора не во всех использованных подходах к оценке (методах) — например, обременение в виде долгосрочного договора по заниженным ставкам аренды учтено только в доходном подходе к оценке. Это приводит к несопоставимости результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке (методов);
- противоречие в характере и степени влияния ценообразующего фактора в различных подходах к оценке. Например, величина физического износа в размере 65% (что по большинству методик 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 состояние». Аналогично, в доходном подходе к оценке величина

арендной ставки взята для объекта в «хорошем» состоянии, при этом затраты на ремонт не предусмотрены;

- ошибочный учет влияния ценообразующего фактора (например, противоположный знак корректировки).

Для выявления подобных нарушений **применительно к наиболее «проблемным» ценообразующим факторам** (с точки зрения корректного учета направления и интенсивности влияния) при экспертизе сложных отчетов об оценке проводится вертикальный и горизонтальный анализ ценообразующих факторов на предмет корректности их учета.

Вертикальный анализ ценообразующих факторов — проверка учета в отчете об оценке всех существенных ценообразующих факторов объекта оценки. Результатом проверки должен стать ответ на вопрос, все ли существенные ценообразующие факторы объекта оценки учтены в отчете об оценке (приведено их описание, из анализа рынка понятно их влияние)?

Горизонтальный анализ ценообразующих факторов — проверка корректности и сопоставимости учета ценообразующего фактора в отчете об оценке. Результатом проверки должны стать ответы на вопросы:

- корректно ли учтен данный ценообразующий фактор в том или ином разделе отчета?
- как соотносится учет данного ценообразующего фактора в конкретном разделе отчета об оценке с его учетом в иных разделах?

Вариант матричной формы реализации вертикального и горизонтального анализа показан на рис. 21.

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

Рис. 21. Пример матрицы вертикального и горизонтального анализа

Комментарий:

- значение ценообразующего фактора должно быть описано в отчете об оценке с учетом принципа существенности. Прежде всего, это касается комплексных ценообразующих факторов, например, места расположения;
- из анализа рынка должен быть понятен характер влияния ценообразующих факторов на стоимость объекта — его направление (положительное / отрицательное), вклад в стоимость (интенсивность);
- «анализ НЭИ» — ценообразующие факторы (например, техническое состояние улучшений) могут быть учтены посредством выбора 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 за вычетом затрат на снос существующих улучшений);
- «расчеты после согласования результатов» — ценообразующие факторы могут быть учтены в виде итоговой корректировки уже после согласования результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке (методов). Например, объектом оценки является здание, обремененное долгосрочным договором аренды. Может быть реализована следующая схема расчета: с применением уместных в конкретном случае подходов к оценке определяется стоимость объекта оценки без учета обременения → результаты расчета по различным подходам согласовываются → согласованная стоимость объекта оценки без учета обременения корректируется на стоимость обременения.

Матрицу вертикальной и горизонтальной проверки рекомендуется составлять для всех существенных ценообразующих факторов, состав которых определяется спецификой объекта оценки, а также результатами анализа его НЭИ. Пример использования матрицы для анализа специфических ценообразующих факторов различных объектов оценки приведен в табл. 18:

Таблица 18.

Примеры горизонтальной и вертикальной проверки отчета об оценке (фрагменты матриц для различных объектов оценки)

№ примера	Ценообразующий фактор	Учет (способ учета)				
		анализ НЭИ	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход	расчеты после согласования результатов
1	Большая величина (~50%) износа здания, в котором расположен один из элементов объекта оценки (помещение)	НЭИ — текущее использование	учтен (метод срока жизни)	учтен (подбор аналогов с сопоставимой величиной износа, корректировка на различие технического состояния)	учтен (подбор аналогов с сопоставимой величиной износа, корректировка на различие технического состояния)	дополнительный учет не требуется
2	Большая величина (>80%) износа здания	НЭИ — снос здания	не применялся	учтено в схеме расчета (стоимость 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 (продисконтированная на дату оценки разница в рыночной и договорной арендной плате)

№ примера	Ценообразующий фактор	Учет (способ учета)				
		анализ НЭИ	затратный подход	сравнительный подход	доходный подход	расчеты после согласования результатов
4	Депрессивный рынок в районе расположения объекта оценки	НЭИ – текущее использование	не учтен (стоймость прав на земельный участок + затраты на замещение – физический износ)	учтен (подбор аналогов с сопоставимым местом расположения)	учтен (подбор аналогов с сопоставимым местом расположения)	дополнительный учет не проводился
5	Особенности входной группы (в оцениваемых торговых помещениях нет отдельного входа, а общая проходная имеет строгий режим)	фактор не учтен	фактор не учтен	фактор не учтен	фактор не учтен	фактор не учтен

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

Примечание: пунктиром выделены зоны, в которых локализовано нарушение.

Для корректной формулировки замечаний в экспертном заключении важно выявить причинно-следственные связи между нарушениями требований ЗоОД (см. раздел 5.5).

4.5.4. Проверка корректности значений факторов и результатов

Проверка на соответствие данных рынку

В зависимости от развитости рынка объектов оценки выделяют два метода проверки: прямое и косвенное сопоставление данных.

Прямое сопоставление данных

Проверка осуществляется прямым сопоставлением данных из отчета об оценке с диапазоном данных, зафиксированных на рынке для объектов-аналогов (рис. 22). Положение проверяемых данных относительно рыночных диапазонов может быть следующим:

- близко к середине рыночного диапазона — ситуация характерна для наиболее типичных объектов, не имеющих каких-либо особенностей;
- близко к границам рыночного диапазона — из отчета об оценке должны быть понятны причины, из-за которых данные отклонились в ту или иную сторону (например, низкая удельная величина ставки арендной платы относительно объектов-аналогов обусловлена неудовлетворительным состоянием внутренней отделки — аналогов в таком состоянии на рынке мало);
- за границами рыночного диапазона — может свидетельствовать о наличии соответствующего нарушения требований ЗоОД. Обратим внимание на мягкую формулировку — «может свидетельствовать». Факт выхода значения фактора за рыночный диапазон является

обязательным, но не достаточным признаком наличия нарушения требований ЗоОД в отчете об оценке. Например, офис может иметь удельную ставку арендной платы выше, чем рыночный диапазон для объектов подобного класса, поскольку сразу несколько его ценообразующих факторов принимают значения, увеличивающие ставку: первый этаж, первая линия домов, малая площадь, качественный ремонт и пр.

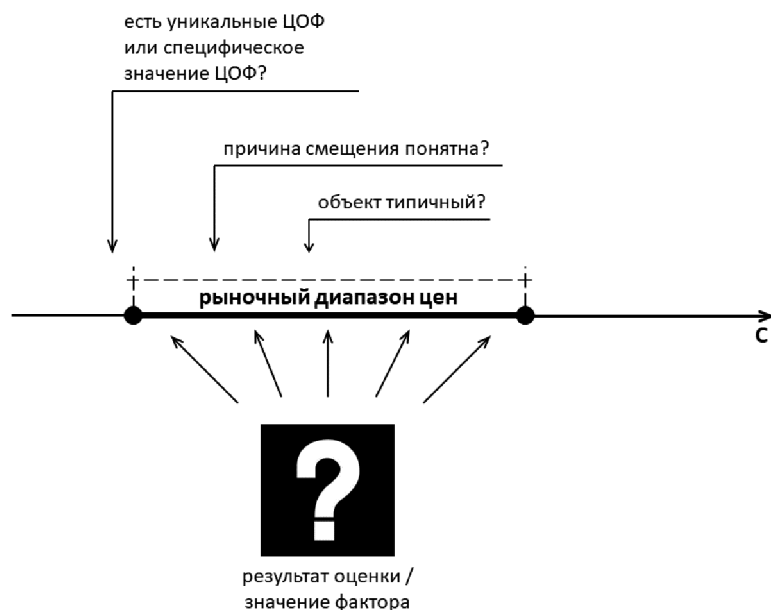


Рис. 22. Прямое сопоставление данных с рынком

Условие применения метода — наличие развитого рынка объектов, аналогичных объекту оценки (рис. 23).

Косвенное сопоставление данных

Проверка осуществляется определением границ логически объяснимого диапазона значений факторов через другие сегменты рынка («не дешевле, чем», «не дороже, чем»).

Метод применяется в случае, когда неразвитый или полностью отсутствующий рынок объектов, сопоставимых с объектом оценки, не позволяет применить метод прямого сопоставления (рис. 24).



Рис. 23. Развитый рынок, позволяющий применить метод прямого сопоставления

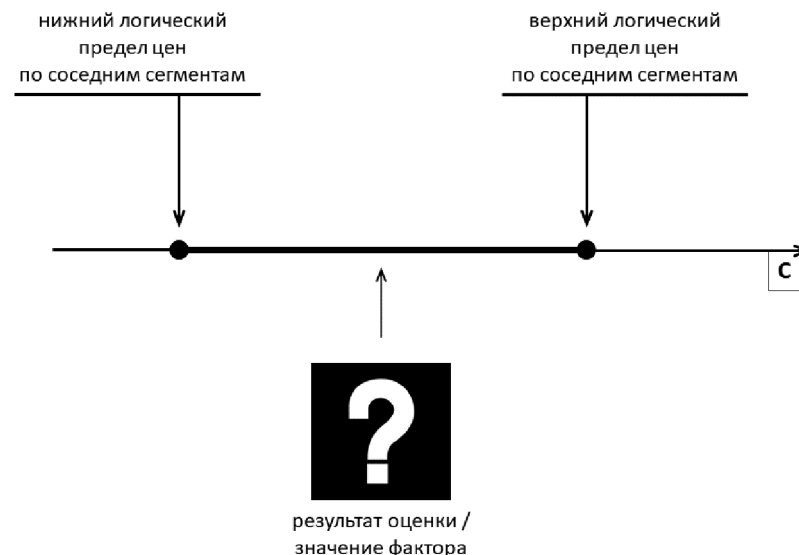


Рис. 24. Косвенное сопоставление данных с рынком

Приведем пример. Объектом оценки является земельный участок промышленного назначения — как правило, земельные участки подобного назначения дороже участков сельскохозяйственного назначения и дешевле участков, предназначенных для коммерческого строительства. Таким образом, верхняя граница цен земельных участков сельскохозяйственного назначения может рассматриваться в качестве нижней границы логически объяснимого диапазона стоимости объекта оценки, а нижняя граница цен участков под коммерческую застройку — в качестве верхней границы диапазона указанной стоимости.

Проверка соответствия базы определения и применения значений факторов

Большое количество нарушений связано с несоответствием базы, для которой определена величина некоторого фактора, и базы, для которой он применен. Например:

- известно, что по одному из факторов аналог дороже объекта оценки на 20%, а в расчетах стоимость объекта оценки определена как произведение цены аналога на 0,8 (вместо $0,83 = 1/1,2$);
- ставка арендной платы определена для общей площади, а в расчете применена для полезной;
- методом экстракции величина ставки капитализации определена как отношение величины ставки аренды к удельной цене, а в расчетах эта ставка капитализации применена к чистому операционному доходу (как минимум, наблюдается разница в недозагрузке и операционных расходах).

Основная причина ошибок такого рода заключается в том, что Оценщиком не выполняется самостоятельное полноценное исследование рынка, а применяются различные готовые статистические данные, в частности — справочники, в которых значения приведены в виде относительных величин (отношений стоимостных/ценовых показателей двух объектов). Даже при корректном выборе справочника, соответствующей таблицы и значения корректирующего коэффициента сама корректировка может быть определена некорректно. Это связано с принципом определения относительных корректировок.

Для того, чтобы вычислить корректирующий коэффициент, необходимо: *стоимостной показатель объекта оцен-*

ки разделить на ценовой показатель объекта-аналога, а никак не наоборот. Следует проверять, ЧТО именно при определении данного корректирующего коэффициента является в справочнике числителем, а ЧТО знаменателем.

Если то, что является в справочнике числителем, совпадает с объектом оценки, а то, что является знаменателем, совпадает с объектом-аналогом, тогда данный корректирующий коэффициент можно использовать напрямую из справочника, т.е. у конкретного коэффициента база определения и применения совпадают. В ином случае корректирующий коэффициент сам подлежит корректировке.

Пример. Оценивается земельный участок. У объекта оценки объем передаваемых прав — право аренды (право пользования и владения на условиях договора аренды), а у объекта-аналога — право собственности. Допустим, в некотором справочнике приведено описание подобной корректировки: «отношение цены объекта на правах аренды к цене объекта на правах собственности равно 0,8». В данном случае — это готовый коэффициент для корректировки цены аналога к стоимости объекта оценки. А если, наоборот, оценивается объект на праве собственности, а аналог в аренде? И вот здесь иногда ошибочно считают, что «если в аренде на 20% меньше, то в собственности на 20% больше».

Как было указано выше, в числителе должен быть показатель для объекта оценки, а в знаменателе — для объекта-аналога, но в описанном справочнике приведено «перевернутое отношение». Если обозначить объект оценки как ОО, а объект-аналог как ОА, то должно быть $ОО/ОА$, а в данном случае наоборот:

$$ОА / ОО = 0,8.$$

Для того, чтобы получить верную корректировку, надо сначала представить корректирующий коэффициент из справочника в виде дроби, поскольку в описании корректирующего коэффициента говорится именно об отношении.

$$ОА / ОО = 0,8/1.$$

Теперь дробь переворачивается (объект оценки всегда в числителе) для получения поправочного коэффициента, который уже может быть использован в расчете:

$$1/0,8 = 1,25.$$

Как видно, повышающая корректировка (в процентах) не равна понижающей (сравните «минус 20%» и «плюс 25%»).

Причина заключается в самой базе начисления. В данном примере в справочнике приведено значение, описывающее, во сколько раз (на сколько процентов) объект в аренде отличается от объекта в собственности, а в расчете необходимо определить, во сколько раз (на сколько процентов) объект в собственности отличается от объекта в аренде.

Именно из-за различия в знаменателе (базе) 80 меньше 100 на 20%, а 100 больше 80 на 25%.

Примеры различных вариантов исходных данных и расчетов приведены в табл. 19.

Таблица 19.

Правило «самолетика Зумберга» для сравнения объектов (вертикальная черта – это «деление»)

Этап 1 (Различия между ОО и ОА)	Этап 2		Результат, корректировка	
	ОО	ОА	К	К%
Объект оценки дороже объекта-аналога на 20%	1,2	1	1,2	+20%
Объект оценки дешевле объекта-аналога на 10%	0,9	1	0,9	-10%
Объект-аналог дороже объекта оценки на 15%	1	1,15	0,87	-13%
Объект-аналог дешевле объекта оценки на 25%	1	0,75	1,33	+33%

4.5.5. Проверка соблюдения формальных требований ЗоОД

Под формальными требованиями ЗоОД понимаются требования, прямо указанные в ЗоОД, но не оказывающие никакого влияния на стоимость объекта оценки.

При проверке отчета об оценке на соответствие формальным требованиям ЗоОД устанавливается соответствие отчета об оценке требованиям ЗоОД, которые на него распространяются.

Требования ЗоОД, которые распространяются на конкретный отчет об оценке, определяются с учетом:

- вида объекта оценки. Например, оценка земельного участка помимо общих ФСО №1-3 регулируется ФСО №7, а бизнеса – ФСО №8;

- вида определяемой стоимости. Например, оценка ликвидационной стоимости помимо общих ФСО №1-3 регулируется ФСО №12;
- предполагаемого использования результатов оценки. Например, оценка для целей залога помимо общих ФСО №1-3 регулируется ФСО №9;
- задания на оценку. Например, заказчик может прямо указать Оценщику, что оценка должна быть выполнена с учетом положений Международных стандартов оценки (МСО);
- членства Оценщика в конкретной СРОО. Необходима проверка соответствия отчета об оценке требованиям стандартов и правил оценочной деятельности той СРОО, членом которой он является.

Обратим внимание на следующие важные моменты:

- необходимые к соблюдению (приоритетные) требования ФСО определяются видом именно самого объекта оценки, а не его составных частей. Например, внутри отчета об оценке бизнеса может определяться стоимость недвижимого имущества, принадлежащего организации. При этом некорректно требовать, чтобы оценка недвижимости в этом отчете соответствовала требованиям ФСО №7, поскольку это не самостоятельная оценка недвижимости, а всего лишь один из этапов оценки бизнеса, которая регулируется положениями ФСО №8. Часто в описанной ситуации Оценщики указывают, что ФСО №7 использован «в методической части»;
- в отдельных ФСО прямо указан их приоритет над другими. Например, п. 14 ФСО №8 гласит: «В случае расхождений между требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и требованиями ФСО №1, ... ФСО №2, ... ФСО №3, других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, приоритет имеет настоящий Федеральный стандарт оценки»;
- в отношении стандартов и правил деятельности СРОО, членом которой является Оценщик, подписавший соответствующий отчет об оценке, отметим, что у абсолютного большинства СРОО требования данных

документов полностью соответствуют требованиям федерального законодательства (содержат отсылочные нормы на необходимость соблюдения Закона об оценке и ФСО), а у остальных — дополнительные требования не имеют принципиального значения.

Для ускорения процесса экспертизы и предотвращения возникновения ошибок со стороны Эксперта рекомендуется использовать проверочные таблицы, приведенные в приложении 4.3.

4.6. Проверка эконометрических моделей

Эконометрическая модель — экономико-математическая модель, параметры которой оцениваются с помощью методов математической статистики (описывает экономические отношения, явления, процессы, системы и характеристики их функционирования, переменные которой представляют те или иные экономические показатели). В оценочной практике наиболее распространены следующие виды эконометрических моделей: корреляционно-регрессионные, временные ряды (например, тренды, сезонность), скользящее среднее.

С позиции экспертизы отчетов об оценке и оценки стоимости в целом, эконометрические модели характеризуются тем, что:

- мало экспертов и оценщиков имеют развитые навыки построения эконометрических моделей. А это значит, что каждое применение таких моделей или требует существенных трудозатрат, или может привести к искажению стоимости;
- нередко эконометрические модели скрывают за собой существенные искажения величины итоговой стоимости;
- в регионах по объективным основаниям мало рыночных данных, что часто не позволяет построить качественные эконометрические модели.

Обобщенный алгоритм действий Эксперта при проверке эконометрических моделей включает следующие шаги:

- 1) проверка входных данных;
- 2) проверка результатов расчета на соответствие рыночным данным;

- 3) проверка выявленной зависимости на соответствие зависимостям, типичным для аналогичных ситуаций;
- 4) проверка эконометрической модели на соответствие требованиям качества;
- 5) проверка устойчивости модели;
- 6) формирование позиции о погрешности модели;
- 7) формирование позиции по проанализированной модели.

Обратим внимание на то, что первые три шага проверки (рис. 25) не требуют от эксперта специальных познаний в сфере эконометрического моделирования, однако даже эти шаги позволяют выявить основную часть искажений (при их наличии).

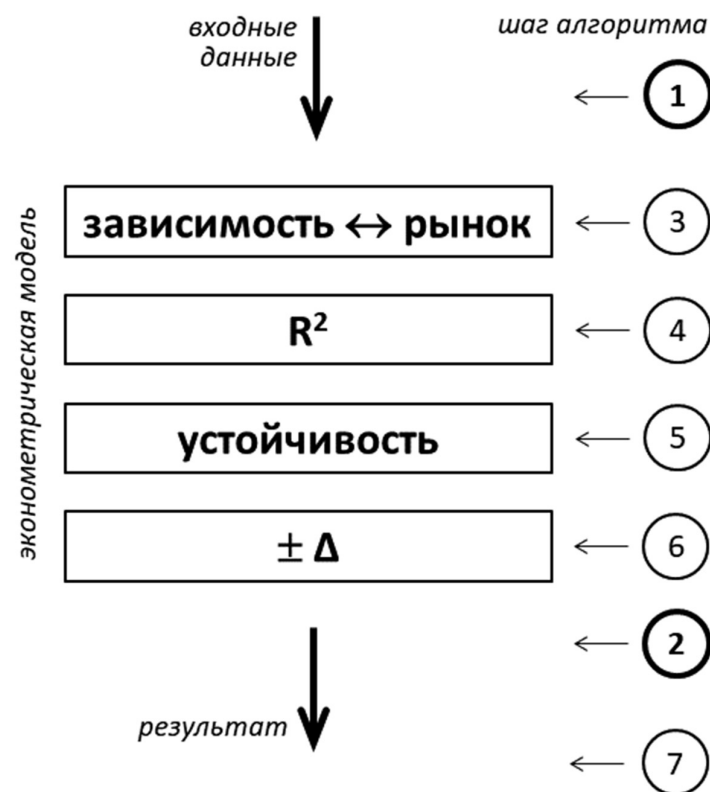


Рис. 25. Графический вид алгоритма проверки репрезентативности выборки данных на эконометрические модели

Шаг 1. Проверка входных данных

Эконометрическая модель не может компенсировать недостатки входных данных. Действует правило «мусор на входе → мусор на выходе». Отметим, что обратная зависимость может отсутствовать, поскольку наличие на входе модели достаточных (существенных) и достоверных данных не всегда приводит к получению достоверного результата в связи с тем, что искажения могут быть привнесены самой эконометрической моделью.

Входные данные подлежат проверке на соответствие требованиям достаточности и достоверности.

Эконометрические модели относятся к области математической статистики и описываются терминами из соответствующей области знаний. При некотором упрощении, ближайшим аналогом термина «достаточность (существенность)» из ЗоОД является «репрезентативность» из математической статистики.

Под репрезентативностью понимается соответствие характеристик выборки используемых в расчете данных характеристикам генеральной совокупности данных в целом (всех потенциально доступных данных в определенном сегменте рынка). Репрезентативность определяет, насколько возможно распространять результаты моделирования на основе определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была взята. 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).

Использование нерепрезентативных данных в эконометрических моделях способно привести к существенному искажению результатов расчета даже в той ситуации, когда, с математической точки зрения, сама модель удовлетворяет установленным требованиям математической статистики (рис. 26).

Комментарий:

- точки (как закрашенные, так и не закрашенные) — вся генеральная совокупность доступных рыночных данных по объектам-аналогам, отличающимся по площади;

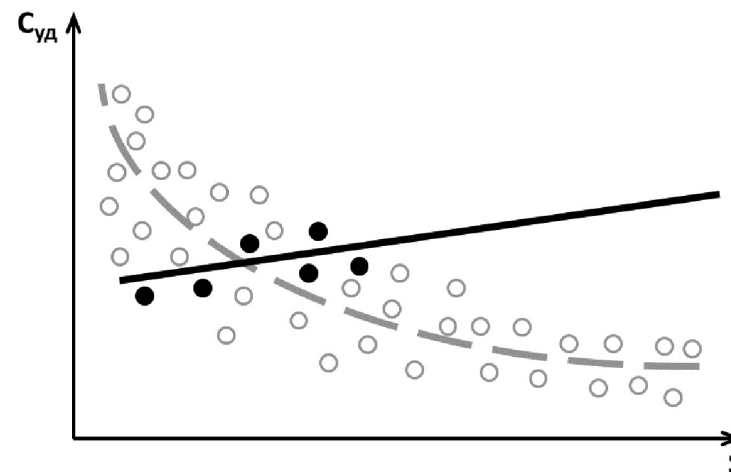


Рис. 26. Влияние репрезентативности выборки данных на эконометрические модели

- закрашенные точки — отобранная для моделирования нерепрезентативная выборка рыночных данных;
- пунктирный график — зависимость удельной стоимости от площади, наблюдаемая в соответствующем сегменте рынка;
- сплошной график — зависимость удельной стоимости от площади, полученная в эконометрической модели на основе нерепрезентативной выборки рыночных данных.

Шаг 2. Проверка результатов расчета на соответствие рыночным данным

Подробно данный шаг расписан в разделе 4.5.4. От результатов проверки на данном этапе зависит глубина и объем работ на последующих этапах.

Шаг 3. Проверка выявленной зависимости на соответствие зависимостям, типичным для аналогичных ситуаций

На рынке существуют общие закономерности, которые действуют в подавляющем числе ситуаций. Например, как правило, с увеличением площади объекта недвижимости его удельная стоимость снижается. В то же время, если

оценивается земельный участок в центре крупного города, то зависимость, скорее всего, будет обратной. Удельная стоимость земельного участка большой площади (такие участки большая редкость, и на участке большей площади можно построить иные по качеству объекты) будет выше, чем участка маленькой площади. Если сформированная в эконометрической модели зависимость противоречит общерыночной логике, это является основанием дополнительной проверки модели, в т.ч. возврат к шагу 1 в целях исключения из выборки нетипичных для рынка объектов (выбросов).

На данном этапе выполняется проверка чувствительности модели — анализируется направление и модуль абсолютного изменения стоимости в зависимости от изменения одного из параметров расчета.

Например, у модели может наблюдаться следующее противоречие: незначительное изменение одного из ценообразующих факторов объекта оценки (площадь и пр.) приводит к существенному изменению стоимости, не характерному для соответствующего сегмента рынка.

Шаг 4. Проверка эконометрической модели на соответствие требованиям качества

Наиболее распространенные требования и критерии:

- минимально допустимое число наблюдений (объектов-аналогов) в модели;
- статистические критерии Смирнова, Смирнова-Граббса, Титъена-Мура для выявления единичных выбросов или групп выбросов в выборке объектов-аналогов;
- теснота связи (корреляция) и мультиколлинеарность факторов модели;
- регрессионная статистика, прежде всего: «R-квадрат» (рекомендованный уровень не ниже 0,7) анализ «множественного R», и «нормированного R-квадрат»;
- дисперсионный анализ (в частности, проверка критерия Фишера для оценки статистической значимости модели);
- проверка статистической значимости коэффициентов модели с помощью критерия Стьюдента;
- анализ средней ошибки аппроксимации модели и стандартной ошибки регрессии для оценки степени приближения моделью рыночных данных.

Шаг 5. Проверка устойчивости модели

В теории наличие отдельных единичных нерепрезентативных наблюдений (выбросов) в исходной выборке, на основе которой построена модель, компенсируется большим объемом выборки. Однако на практике в большинстве случаев размеры выборки объектов-аналогов не сильно превышают минимально допустимые значения. В подобной ситуации наличие даже одного выброса в исходной выборке способно существенно исказить результат расчета.

Применительно к экспертизе отчетов об оценке под *устойчивостью* эконометрической модели понимается степень независимости результата расчета на ее основе от параметров одного (малого количества) объекта в исходной выборке. Модель признается *неустойчивой*, если к существенному изменению результата расчета приводит:

- изменение или удаление одного (малого количества) объекта из исходной выборки;
- изменение значения ЦОФ / цены одного (малого количества) объектов из исходной выборки.

Использование неустойчивой модели часто является причиной высокой погрешности результата оценки, а также признаком наличия в отчете об оценке нарушения, приведшего к искажению итоговой величины стоимости. В практике экспертизы встречается «эффект рычага», когда незначительное изменение величины ЦОФ/цены одного из объектов в выборке (10%) приводит к существенному изменению итогового результата.

Таблица 20.

Алгоритм проверки эконометрической модели на устойчивость

№ п/п	Шаг	Комментарий
1	Выбор объекта-аналога, оказывающего наибольшее влияние на параметры модели и итоговую величину стоимости	Выбор осуществляется среди объектов-аналогов в исходной выборке, на которой построена эконометрическая модель. Обычно искомыми объектами являются те, которые (рис. 27):

№ п/п	Шаг	Комментарий
1		- находятся на границах диапазона ЦОФ (например, с минимальной / максимальной площадью); - имеют значения ЦОФ, существенно отличающиеся от соседних в выборке; - имеют цену, существенно отличающуюся от цены объектов, ближайших по значению ЦОФ.
2	Удаление / замена объекта-аналога, отобранного на шаге 1, на альтернативный или замена значения его ЦОФ	Проводимый Экспертом анализ не должен ухудшать качество модели, использованной Оценщиком. Например: - информация об альтернативном аналоге должна удовлетворять требованиям достоверности и достаточности (репрезентативности); - удаление аналога не должно нарушать требование по минимальному числу аналогов в выборке. - аналоги, оказывающие существенное влияние на итоговую зависимость, должны подвергаться тщательному анализу, а не исключаться «автоматически» как выброс.
3	Определение относительного изменения результата расчета	
4	Формирование мнения об устойчивости модели	С учетом уровня существенности, см. раздел 3.3.

Для повышения качества экспертизы данный алгоритм рекомендуется реализовывать применительно к нескольким аналогам.

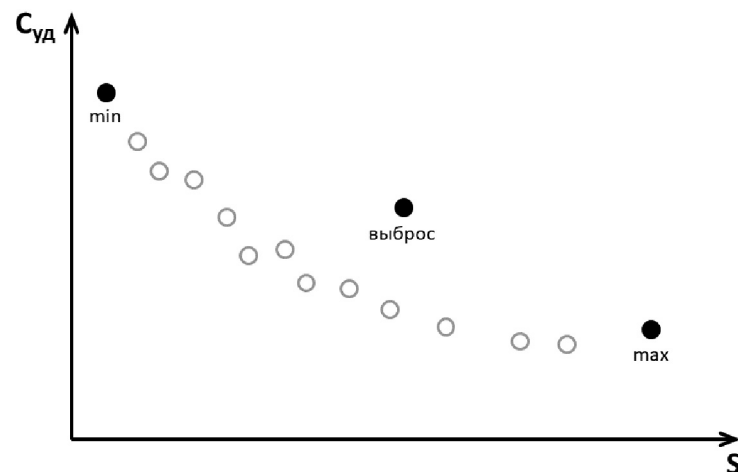


Рис. 27. Отбор аналогов в исходной выборке

Отметим, что сам факт использования неустойчивой эконометрической модели не является достаточным признаком наличия в отчете об оценке нарушения требований ЗоОД. Например, подобная модель может являться объективным следствием неразвитости соответствующего сегмента рынка, отсутствия информации по большему числу объектов-аналогов. Однако в данном случае возникает вопрос о целесообразности использования эконометрической модели вместо реализации метода сравнения продаж.

Шаг 6. Формирование позиции о погрешности модели

Позиция формируется на основе *типа модели* (интерполяция или экстраполяция), ограничений ее *области применения*, а также результатов анализа на предыдущем шаге.

Интерполяция (интерполирование) — способ нахождения промежуточных значений величины по имеющемуся набору известных значений. Экстраполяция (экстраполирование) — способ нахождения значений величины вне имеющегося набора известных значений.

Как правило, экстраполяция обеспечивает меньшую точность, чем интерполяция (рис. 28). При этом величина погрешности возрастает с удалением прогнозируемой величины от набора известных данных.

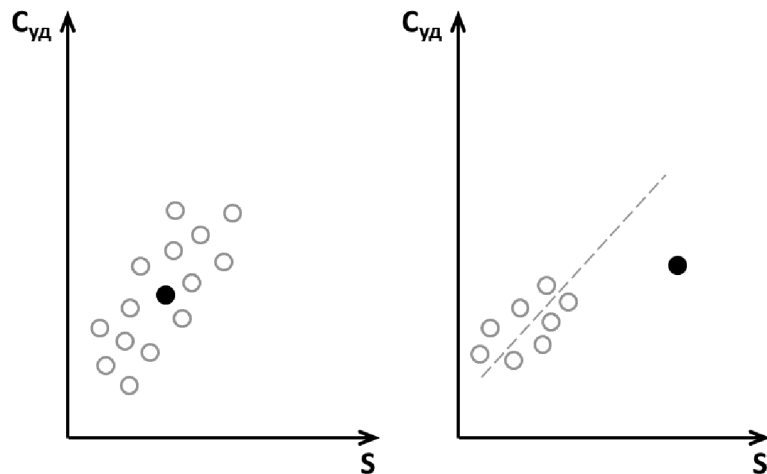


Рис. 28. Интерполяция (слева) и экстраполяция. Прогнозируемая величина выделена

Приведем примеры, показывающие области применения эконометрических моделей.

При некотором упрощении зависимость удельной цены большинства объектов недвижимости от их общей площади имеет вид логарифмической кривой (рис. 29):

- в интервале от S_1 до S_2 зависимость может быть упрощена до линейного вида, поскольку различие между логарифмической кривой и линией незначительно — им можно пренебречь;
- в интервалах от S_0 до S_1 и от S_2 до S_3 различие становится существенным — приводит к искажению величины стоимости. После некоторой площади S_3 использование линейной зависимости приводит к очевидно абсурдным результатам — отрицательной величине стоимости.

Отметим, что искажение стоимости, аналогичное описанному, часто возникает в следующем случае (рис. 30):

- для построения зависимости использована выборка рыночных данных, лежащих в диапазоне от S_1 до S_2 ;
- влияние зависимости экстраполировано за пределы интервала, в границах которого лежала исходная выборка рыночных данных.

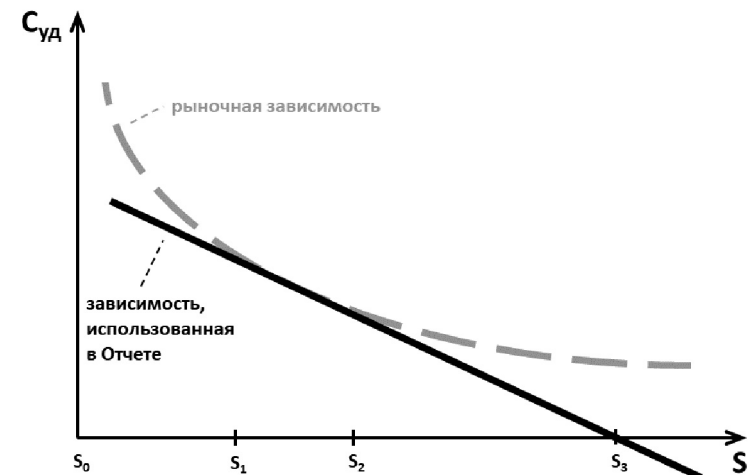


Рис. 29. Интервалы возможного использования зависимостей

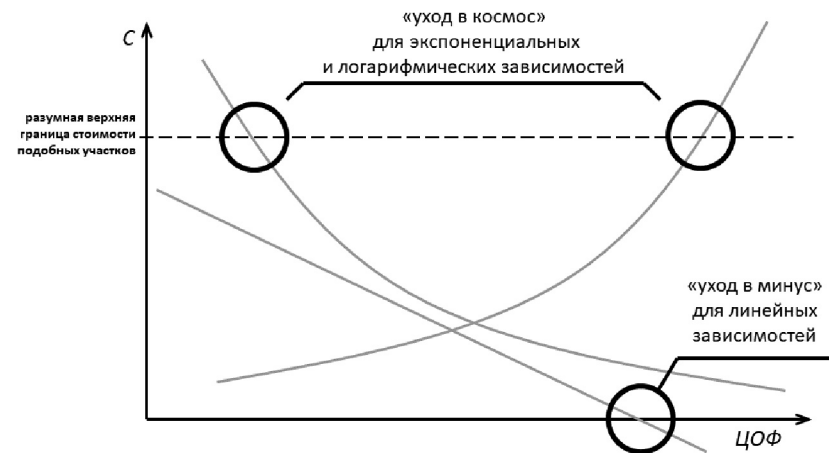


Рис. 30. Ограничения области применения эконометрических моделей

Шаг 7. Формирование позиции о проанализированной модели

На данном шаге осуществляется формирование позиции относительно обоснованности и целесообразности применения проанализированной эконометрической модели.

При выявлении нарушений требований ЗоОД при использовании в отчете об оценке эконометрической модели возможны два альтернативных подхода к формированию замечаний:

- 1) формулирование замечаний к выявленным нарушениям, при этом обоснованность и целесообразность применения самой эконометрической модели под сомнение не ставится;
- 2) формирование замечания относительно обоснованности и целесообразности применения эконометрической модели (например, на рынке отсутствуют аналоги в количестве, необходимом для построения модели).

4.7. Метод экспресс-проверки

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

- заказчику оценки / экспертизы — для выявления потенциального ущерба от совершения сделок на основе имеющихся отчетов об оценке и принятия 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. 21.

Таблица 21.

Метод экспресс-проверки отчетов об оценке

№ п/п	Действие	Комментарий
1	Анализ объекта оценки, его ценообразующих факторов	Анализируются соответствующие разделы отчета об оценке, в которых приведено описание объекта оценки, и копии первичных документов, приведенных в приложении. Выявление факторов, влияющих как на повышение, так и на понижение стоимости. Особое внимание обращается на характеристики объекта оценки, отличающие его от объектов-аналогов.
2	Анализ удельных показателей итоговой величины стоимости	Сопоставление удельной стоимости, определенной в отчете об оценке (например, руб./кв.м, тыс.руб./га), с рыночными данными, которые: • доступны Эксперту в открытых источниках информации; • приведены в отчете об оценке. Отметим, что результаты анализа, а также возможность проведения самого анализа напрямую зависят от развитости рынка, к которому относится объект оценки. В основе анализа удельных показателей итоговой стоимости лежит методология сравнительного подхода — возможны существенные затруднения применительно к объектам, оценка которых с применением сравнительного подхода к оценке невозможна.
3	Проверка согласования результатов	Какие подходы к оценке (методы) применены и какие веса присвоены их результатам. Наибольшее внимание следует обратить на расчеты в рамках того подхода к оценке (метода), которому при согласовании присвоен максимальный вес.

№ п/п	Действие	Комментарий
3		При наличии существенного расхождения результатов расчета, полученных по различным подходам к оценке (методам), необходимо понять его причину.
4	Проверка ключевых параметров расчета	В соответствии с данными табл. 9, прежде всего: - НЭИ объекта оценки; - затратный подход (удельная стоимость права на земельный участок; удельные затраты на замещение/воспроизводство; величина прибыли предпринимателя и накопленного износа); - сравнительный подход (корректность выбора объектов-аналогов, выходной и входной диапазоны цен объектов-аналогов; существенные корректировки); - доходный подход (корректность выбора объектов-аналогов, 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 капитализации); - обременения (при наличии). Глубина проверки определяется доступным временем и уровнем существенности (чувствительностью использованных расчетных моделей к изменению конкретного ценообразующего фактора.

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

4.8. Методы контроля деятельности Эксперта

Неквалифицированно проведенная экспертиза отчета об оценке способна нанести вред заказчику экспертизы, Оценщику, самому Эксперту, СРОО 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.

В настоящий момент наибольшее распространение получили три метода контроля деятельности Эксперта, описанных далее.

❶ Анализ отношения существенности выявленных нарушений и уровня искажения стоимости.

Суммарная существенность выявленных нарушений должна *соответствовать* уровню искажения итоговой величины стоимости объекта оценки (рис. 31). Под суммарной существенностью нарушений понимается величина, на которую изменится итоговая величина стоимости объекта

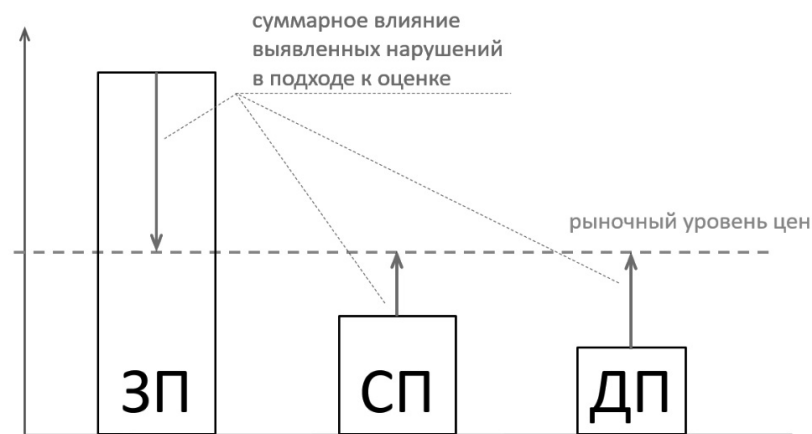


Рис. 31. Соотнесение существенности нарушений и уровня искажения стоимости

оценки после устранения соответствующих нарушений. 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 — возможна только *приблизительная* «оценка». Вывод о суммарной существенности нарушений особенно сложно сделать при взаимном влиянии нарушений, различном направлении искажений и наличии мультипликативного эффекта.

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. 32).

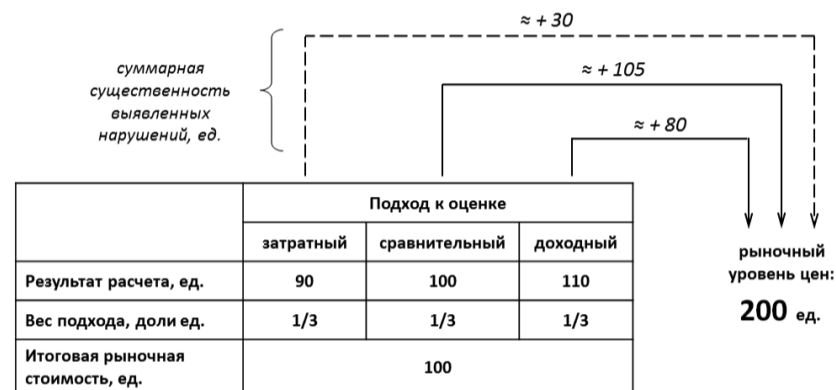


Рис. 32. Соотнесение существенности нарушений и уровня искажения стоимости

Суммарная существенность выявленных нарушений в сравнительном и доходном подходах, с учетом погрешности, сопоставима с уровнем искажения стоимости: $100 + 105 \approx 200$; $110 + 80 \approx 200$. 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 свидетельствует о том, что в затратном подходе к оценке остались не выявленные Экспертом существенные нарушения.

Обратим внимание, что описанная выше модель анализа не всегда возможна, поскольку:

- в ряде случаев до момента устранения нарушения нельзя определить направление искажения стоимости;
- в отчете об оценке результаты расчетов по различным подходам к оценке могут значительно различаться по объективным причинам (например, неразвитость рынка).

2 Использование проверочных таблиц.

Эксперт должен выявить все нарушения требований ЗоОД. Для того чтобы иметь возможность сконцентрироваться на самом существенном и не пропустить, например, нарушения формальных требований ЗоОД, можно использовать проверочные таблицы, содержащие сгруппированные перечни требований ЗоОД к отчету об оценке. Пример

таблиц приведен в Приложениях 3—5. Обратим внимание, что использование таблиц позволяет повысить качество проверки соблюдения в отчете об оценке формальных требований ЗоОД, однако практически не помогает в выявлении существенных нарушений, поскольку:

- фундаментальные требования, например, заложенные в п. 5 ФСО №3, слабо поддаются формализации до уровня «да»/«нет»;
- один и тот же объект оценки может быть оценен с применением различных методов оценки. Попытка формализации всех возможных методов до уровня «да»/«нет» неминуемо приведет к неоправданному увеличению объемов проверочных таблиц. Например, авторами Учебника был создан проект проверочной таблицы для отчетов об оценке одного типа инвестиционных активов (см. главу 8 и [145]), ее объем приблизился к 20 страницам.

3. Анализ проекта экспертного заключения на предмет соответствия предъявляемым требованиям.

После подготовки проекта экспертного заключения Эксперту целесообразно провести его проверку на предмет соответствия требованиям, предъявляемым к данным документам. Вопросы для контроля должны соответствовать принципам проведения экспертизы, а также быть направлены на исключение основных ошибок Эксперта (разделы 10.1 — 10.2). Например:

- ошибка «Отсутствие обоснования позиции» → «Обоснована ли моя профессиональная позиция в каждом из замечаний?»;
- принцип однозначности — «Может ли экспертное заключение в целом или его отдельные фразы толковаться неоднозначно?»;
- принцип достаточности — «Можно ли уменьшить объем замечания без нарушения его смысла?».

Подобную проверку целесообразно проводить после того, как с момента составления проекта экспертного заключения прошел некоторый период времени — в таком случае Эксперт будет иметь возможность взглянуть на свою работу «со стороны». Эксперту рекомендуется встать на сторону Оценщика и посмотреть на заключение с его позиции.

Обратим внимание, что описанные методы могут использоваться не только для внешнего контроля деятельности Эксперта, но и им самим для самоконтроля.

Дополнительно отметим, что одним из простейших способов контроля и повышения качества экспертной деятельности является проведение экспертизы несколькими Экспертами с последующим сопоставлением результатов экспертиз. К недостатку данного подхода следует отнести непропорционально большой рост трудозатрат: при двукратном дублировании помимо двукратного возрастания трудозатрат Экспертов появляется необходимость анализа результатов их работ, а также причин их расхождения (при наличии таковых).

Подход может применяться не ко всей экспертизе в целом, а к ее отдельной части. Например, даже опытные эксперты сталкиваются с ситуацией, когда нарушение кажется простым и очевидным, однако имеются определенные сложности с формулированием замечания. Вне зависимости от опыта всем Экспертам рекомендуется перед выдачей экспертного заключения дать его исследовательскую часть на анализ коллегам. Если смысл замечания, существенность нарушения с первого раза не понятны читателю, это является поводом задуматься о корректности использованных формулировок.

5. ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. Структура экспертного заключения

В ЗоОД федерального уровня не устанавливаются 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 судебно-экспертной деятельности [4], в котором закреплена структура заключения судебного эксперта. Дополнительным аргументом в пользу возможности отнесения положений Закона о судебно-экспертной деятельности на экспертное заключение и аналогичные по смыслу документы (например, рецензии) является тот факт, что конечным пользователем экспертных заключений часто становится суд, которому привычно работать с документами, выполненными в знакомой структуре. Аналогичную структуру предлагается использовать и в Методических рекомендациях по экспертизе отчетов об оценке [55] — табл. 22.

Таблица 22.

Рекомендуемая структура экспертного заключения

Раздел	Характеристика содержания
Объект изучения	Идентификация объекта экспертизы, в т.ч.: - реквизиты отчета об оценке (номер, дата составления, наименование); - объект оценки; - дата оценки; - Оценщик(и), подписавший отчет об оценке; - итоговая величина стоимости и ее вид; - специальные допущения и ограничения, на которых была основана оценка (при наличии).

Раздел	Характеристика содержания
Вводная часть	Идентификация экспертизы, в т.ч.: - реквизиты экспертного заключения (номер, дата составления); - основание для проведения экспертизы (например, договор, решение суда, обращение уполномоченного органа); - вид экспертизы; - предмет экспертизы — проверка на соответствие требованиям каких нормативных и правовых актов проводилась экспертиза (Закон об оценке, ФСО в соответствии с которыми проводилась оценка, внутренние документы конкретной СРОО, регламентирующие проведение оценки, и пр.); - нормативные правовые акты, в соответствии с которыми проводилась экспертиза (ФСО №5, внутренние документы конкретной СРОО, регламентирующие проведение экспертизы отчета об оценке, и пр.); - эксперт (эксперты), выполнявшие экспертизу.
Исследовательская часть	Описание объекта оценки и методологии расчетов, реализованной в отчете (при необходимости). Идентификация выполненного объема экспертных работ. Описание и обоснование выявленных нарушений требований ЗоОД (при наличии), характеристика их существенности (раздел 5.2).
Результатирующая часть	Итоговый вывод по результатам проведенной экспертизы (раздел 5.6).
Приложения	Внешние по отношению к отчету об оценке материалы (при наличии), например: - информация по альтернативным объектам-аналогам; - принт-скрины обзоров рынка; - дополнительные документы, предоставленные заказчиком экспертизы.

Важным элементом экспертного заключения является опциональный элемент «Описание объекта оценки и методологии расчетов, реализованной в отчете». Он приводится, если соответствующие сведения необходимы пользователю

экспертного заключения для понимания приведенной в нем информации. Например:

- объект оценки характеризуется наличием специфического ценообразующего фактора или имеет специфическое значение типового фактора;
- на дату оценки имеется специфическая рыночная конъюнктура;
- в отчете об оценке реализована непростая расчетная модель.

Часто соответствующая информация приводится в виде «преамбулы», которая располагается либо перед описанием выявленных нарушений, либо перед их группой (например, перед совокупностью замечаний, относящихся к доходному подходу к оценке).

При выдаче положительного заключения иногда перед экспертом встает проблема демонстрации выполненного объема работ. В таком случае в экспертное заключение могут вставляться проверочные таблицы (приложение 4.3), в которых наглядно показывается, что было проверено соблюдение такого-то требования, оно в отчете об оценке выполнено.

5.2. Требования к формулировке замечаний

Замечание — фрагмент экспертного заключения (или другого документа, являющегося результатом проверки отчета об оценке), в котором изложена и обоснована профессиональная позиция Эксперта в отношении выявленного в отчете об оценке нарушения требований ЗоОД.

Написание замечаний не должно являться самоцелью экспертизы отчетов об оценке — в экспертном заключении замечания пишутся только в том случае, если отчет об оценке содержит нарушения требований ЗоОД.

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 пользователи, большинство из которых могут не иметь специальных познаний в области оценки и экспертизы отчетов об оценке (например, заказчик оценки и/или экспертизы, судья, представители следственных органов).

Каждая из указанных групп субъектов имеет различный уровень знаний в области оценки и экспертизы отчетов об оценке. Содержание замечания в идеале должно быть понятно всем пользователям экспертного заключения, имеющим базовые знания в области экономики — табл. 23.

Таблица 23.

Требования к содержанию (формулировке) замечаний в экспертном заключении

№ п/п	Требование	Комментарий
1	Замечания должны позволять пользователю экспертного заключения понять их суть и существенность влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, определенную в отчете об оценке.	Аналогия п.п. «и» п. 8 ФСО №3.
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 — в отсутствие 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. 5 ФСО №3 и ст. 11 Закона об оценке).
4	Замечания не должны вводить в заблуждение.	

№ п/п	Требование	Комментарий
5	Замечания не должны содержать избыточной информации.	Аналогия с принципом «достаточности» при составлении отчетов об оценке из предыдущей редакции п. 4 ФСО №3 [14].
6	Замечания должны указывать на нарушение конкретных требований ЗоОД.	Требование позволяет лицу, желающему проверить экспертное заключение, быстро сопоставить его положения с требованиями ЗоОД. Ссылка должна относиться к ключевой фразе замечания.
7	Замечания должны быть проверяемыми, 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. 11 ФСО №3.

№ п/п	Требование	Комментарий
9	Замечания не должны включать требования о конкретных методических способах исправления нарушений, выявленных в отчете об оценке.	Эксперт не должен навязывать Оценщику свое мнение, поскольку это нарушает фундаментальный принцип оценки — принцип независимости Оценщика.

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

- что сделал (или не сделал) Оценщик (что написано в отчете об оценке);
- суть нарушения, присутствующего в отчете об оценке;
- почему эти действия (бездействия) являются ошибочными;
- насколько данное нарушение существенно;
- какое требование ЗоОД нарушено.

Обычно для ответа на указанные вопросы в замечание включают следующие логические модули (табл. 24):

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

Обратим внимание на два важных аспекта. Во-первых, наличие и порядок модулей определяются Экспертом самостоятельно в зависимости от сущности конкретного нарушения и выстраивания причинно-следственных связей внутри замечания. Во-вторых, модули являются логическими — т.е. они не обязательно должны представлять собой самостоятельный абзац текста или предложение; в ряде случаев несколько модулей могут содержаться в одном предложении.

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

Таблица 24

Структура замечаний 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 принципа достоверности.
2	Обоснование профессиональной позиции Эксперта относительно допущенного нарушения	Обоснование того, почему Эксперт конкретные действия Оценщика считает нарушением требований ЗоОД. Данный модуль является отражением следующих основных принципов экспертизы: обоснованности и проверяемости.
3	Иллюстрация существенности нарушения	Обычно заключается в указании (как в абсолютном, так и в относительном выражении): • величины изменения итоговой стоимости объекта оценки после исправления данного замечания; • величины изменения стоимости, определенной в рамках конкретного подхода к оценке, после исправления данного замечания; • численного значения параметра, использованного в расчетах; • отличия численного значения параметра, использованного в расчетах, от его «корректного» значения. Данный модуль, прежде всего, является отражением принципа существенности.

№ п/п	Модуль	Комментарий
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 исключительно в форме рекомендации. Этот пункт должен использоваться крайне редко. Оценщик в соответствии с действующим законодательством является независимым, и эксперт не должен указывать оценщику как именно надо оценивать. Эксперт должен сказать и доказать, в чем оценщик ошибся, и что при этом нарушил. Но это не относится к очевидным ситуациям, когда в отчете указано, что $2 + 2 = 5$. В данном случае, указав на ошибку, можно дополнить ее правильным расчетом: $2 + 2 = 4$. При этом эксперт не «учит оценщика жить», а лишь констатирует ошибку, и показывает, как должно быть.

5.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта

5.3.1. Общая теория обоснования

Ключевым элементом коммуникации является обоснование (аргументация) профессиональной позиции. Общий вид процесса аргументации показан на рис. 33.

Комментарий:

- «позиция А» — совокупность утверждений, с которыми согласна сторона А;
- «позиция В» — совокупность утверждений, с которыми согласна сторона В;
- «зона С» — совокупность утверждений, с которыми согласны стороны А и В;
- D — тезис, который сторона А желает доказать стороне В;
- E — аргумент, при помощи которого сторона А доказывает тезис D стороне В;

- F — логическая связка тезиса и аргумента (почему в данном случае следует принять во внимание аргумент E в качестве подтверждения правоты тезиса D).

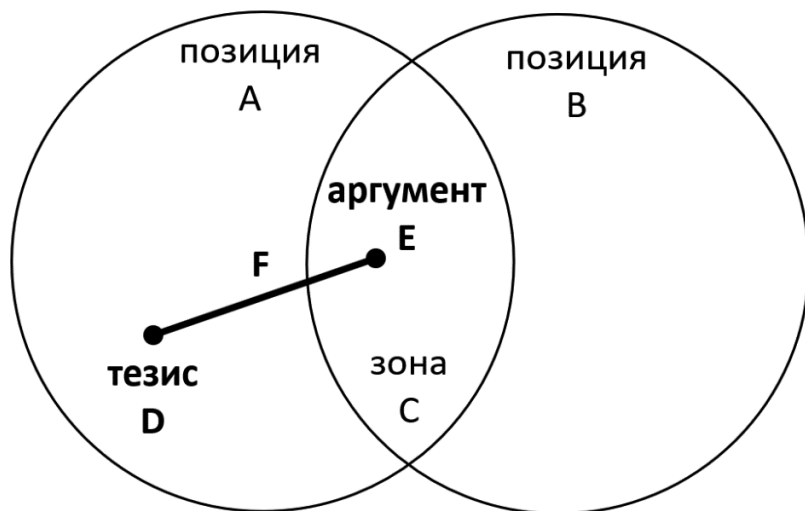


Рис. 33. Общая схема процесса аргументации (обоснования позиции)

Из рисунка наглядно видно, что для эффективного обоснования своей позиции у Эксперта и Оценщика должны быть положения, с которыми они оба согласны. Невозможно доказать один тезис, в качестве аргумента приводя второй, с которым оппонент также не согласен.

В практике экспертизы отчетов об оценке в качестве «зоны С» обычно используют положения ЗоОД, методических документов и учебной литературы, которые широко используются в профессиональном оценочном сообществе, а также рыночные данные. Сложностью является то, что многие положения указанных источников не являются конкретными и, в свою очередь, требуют толкования применительно к конкретной оценочной ситуации.

Обоснование профессиональной позиции Эксперта — ключевой элемент замечания и экспертного заключения в целом. Харизма, обаяние, административный ресурс (рис. 34) могут не сработать / исчезнуть, а действенность профессиональной позиции мало зависит от сиюминутной конъюнктуры.



Рис. 34. Непрофессиональное обоснование позиции Эксперта

В зависимости от характера связки тезиса и аргумента при экспертизе отчетов об оценке выделяют пять основных методов обоснования профессиональной позиции:

- 1) указание на объективный факт;
- 2) указание на документ, закрепляющий соответствующее положение;
- 3) указание на рыночные данные;
- 4) указание на авторитетное мнение;
- 5) указание на нарушение причинно-следственных связей.

Часто методы используются комплексно, например, апеллирование к фактам сопровождается прямым указанием на положение ЗоОД.

5.3.2. Указание на объективный факт

Фиксация факта может осуществляться различными способами, допускающими проверку, например:

- документально — фискальным чеком, выпиской из ЕГРН и т.д.;
- фото/аудио/видео записью;
- показаниями свидетелей.

При экспертизе отчетов об оценке данный метод обоснования используется редко, поскольку Эксперт, как правило, ограничивается анализом только самого отчета об оценке и открытых источников информации (что отражается в описании объемов исследования, а также в самом экспертном заключении). Исключением являются ситуации, например, когда заказчик в рамках п.п. «д» п. 16 ФСО №5 предоставляет на экспертизу отчет об оценке вместе с «иными документами и материалами», опровергающими его достоверность.

Пример использования:

Рыночная стоимость объекта оценки определена с применением затратного подхода к оценке методом индексации цены приобретения (стр. X). Указанная в отчете об оценке «цена приобретения» в размере 1 100 000 руб. не соответствует фактической величине средств, перечисленных ООО «Ромашка» за строительство объекта оценки. В соответствии с данными оборотно-сальдовой ведомости на январь-декабрь 2019 года (см. приложение) по соответствующему договору были перечислены средства в размере 2 050 000 руб.

5.3.3. Указание на документ

В качестве обоснования указываются положения / информация из нормативного правового акта, договора, соглашения и других аналогичных документов, подтверждающие позицию автора (например, что денежные потоки от объекта оценки должны быть иными относительно тех, что спрогнозированы в отчете об оценке). Как правило, данный метод относится к обоснованию наиболее простой и очевидной профессиональной позиции.

Примеры замечаний:

- объект оценки стоит на балансе ООО «Ромашка» (стр. X). В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п.п. «ж» п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке не указана балансовая стоимость объекта оценки;
- в отчете об оценке отсутствует задание на оценку. Нарушены требования п.п. «а» п. 8 ФСО №3.

Отметим, что во всех методах обоснования профессиональной позиции Эксперта необходимо указывать на нарушенное требование ЗоОД, однако только в этом методе от Эксперта не требуется никакой дополнительной аргументации.

5.3.4. Указание на рыночные данные

Метод применяется в случае, когда значение параметра (тезис), изложенное оппонентом, не соответствует фактическому значению. Название метода отражает тот факт, что основная часть документов деловой направленности относится к коммерческой деятельности, мерилom которой в условиях рыночной экономики является рынок.

В качестве источников «рыночных данных» могут выступать, например, аналитические и статистические публикации (анализы рынка, статистические обзоры и т.д.), оферты по объектам-аналогам.

Различие данного метода с первым заключается в следующем: «указание на объективный факт» относится к факту, связанному с конкретным объектом, а «указание на рыночные данные» относится к данным по «аналогичным объектам/параметрам».

Пример использования:

Оценщик отказывается от учета поступлений от сдачи в аренду машиномест в составе объекта оценки, мотивируя это «их незначительной величиной» (стр. x), что не соответствует действительности и вводит в заблуждение (нарушения требований ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3). Аналитические данные о средней ставке аренды за машиноместо с сопоставимыми параметрами в размере около 60 000 руб./год, представленные на сайтах site_1.ru и site_2.ru, позволяют сделать вывод, что годовой потенциальный валовый доход от 100 машиномест в составе объекта оценки может достигать 6,0 млн руб., что составляет порядка 30% от поступлений от других функциональных зон в составе объекта оценки (стр. y).

Заключение судебного эксперта

Частным случаем метода является указание на рыночные данные, характеризующиеся большей достоверностью.

Возможна ситуация, когда позиция оппонента подкреплена ссылкой на внешний источник недостоверной информации. В таком случае обоснование позиции должно содержать аргументацию, основанную на:

- источниках, характеризующихся большей достоверностью;
- на большем количестве источников, характеризующихся сопоставимым качеством информации.

При анализе достоверности источников информации следует учитывать следующие основные параметры:

- характер приведенной информации (цена сделки или цена предложения, фактические данные или прогноз);
- принадлежность к «официальным документам» государственных органов;
- аффилированность источников с оппонентом;
- соотнесение даты публикации с датой оценки;
- репутацию источника в профессиональной среде и его цитируемость;
- тираж (для печатных изданий).

Отметим, что каждый из указанных параметров сам по себе мало говорит о достоверности источника, однако их совокупность дает относительно объективную картину.

Пример 1. В качестве обоснования величины операционных расходов в размере 500 руб./кв.м/год в отчете приведена ссылка на данные сайта АН «Люттик» (стр. х). В Отчете отсутствует анализ данных указанного источника на предмет достоверности (соответствия рынку). При этом в открытом доступе представлено значительное число информационных источников, свидетельствующих о существенно большей величине расходов для аналогичных объектов (800-1200 руб./кв.м/год по данным сайтов АН «Ромашка», АН «Колокольчик» и девелоперской компании «Фиалка» — копия информации с сайтов an-romashka.ru, an-kolokolchik.ru и fialka-dev.ru приведены в приложении). Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3 — отчет об оценке допускает неоднозначное толкование.

Пример 2. В качестве обоснования величины операционных расходов в размере 10 000 руб./кв.м/год в отчете приведена справка Заказчика оценки (стр. х). Подобная величина расходов не может быть признана достоверной в связи со следующим:

- 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. копию информации с сайта rway.ru в приложении);

- по данным Справочника оценщика недвижимости XXX, для объектов сопоставимого класса величина операционных расходов составляет 20% от потенциального валового дохода, что применительно к объекту оценки соответствует 3500 руб./кв.м./год;
- в отчете об оценке не указаны особенности объекта оценки, которые могли бы привести к нестандартной величине его операционных расходов.

Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3 — отчет об оценке допускает неоднозначное толкование.

5.3.5. Указание на авторитетное мнение

Метод похож на метод, описанный в п. 5.3.4, с той разницей, что вместо отсылки к конкретным количественным или качественным показателям производится апелляция к экспертному мнению, высказанному авторитетным источником — общепризнанным экспертом / специалистом в соответствующей предметной области.

Доказательство «авторитетности» мнения, в целом, повторяет логику, изложенную в п. 5.3.4. В качестве дополнительных критериев используются:

- должности (руководитель такой-то структуры);
- научные звания (академик, доктор или кандидат профильных наук);
- наличие и количество публикаций по теме;
- наличие и количество наград в предметной области, другие свидетельства уровня квалификации и профессионального признания.

5.3.6. Демонстрация нарушения причинно-следственных связей

Метод применяется при оспаривании позиции оппонента, когда:

- отсутствует прямая причинно-следственная связь между отдельными обоснованиями и утверждениями оппонента;
- сделаны неверные выводы из корректных фактов;
- имеется противоречие между изложенной информацией (например, различными значениями одинаковых количественных и качественных характеристик объекта оценки, использованных в различных подходах к оценке);

- имеются противоречия со сложившимися правилами делового оборота на рынке.

Пример 1. На стр. 35 Отчета указано, что объект оценки имеет величину внешнего устаревания в размере 50%, поскольку он расположен на окраине населенного пункта. Из расположения объекта оценки на окраине населенного пункта однозначно не следует наличие у него износа вообще и в размере 50% в частности — нарушение требований п. 5 ФСО №3 в части отсутствия подтверждения информации, существенным образом влияющей на стоимость объекта оценки.

Пример 2. Объектом оценки является многофункциональный комплекс зданий, часть которых находится в процессе строительства, а части потребуется капитальный ремонт в ближайшие 1-2 года (стр. X). В отчете об оценке реализован метод прямой капитализации, применяемый при стабильном и равномерно распределенном во времени денежном потоке (стр. Y). 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. Z). Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3 — отчет об оценке вводит в заблуждение.

Пример 3. Объектом оценки является производственная площадка (земельный участок с объектами промышленного назначения в удовлетворительном техническом состоянии), расположенная в центральной части города (стр. X). В Отчете выявлено противоречие:

- Оценщик делает правильный вывод о том, что НЭИ объекта оценки является строительство многофункционального комплекса (стр. Y);
- фактически стоимость объекта оценки определена как сумма стоимости земельного участка, предназначенного под коммерческую застройку, и стоимости существующих улучшений (стр. Z). Подобная схема расчета ошибочна, поскольку использование объекта оценки в соответствии с его НЭИ предполагает снос существующих улучшений.

Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3 — отчет об оценке вводит в заблуждение

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

5.4. Формулирование замечаний

Написание корректной формулировки замечания, которая однозначно понятна 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, обладающих полноценными практическими навыками корректного формулирования замечаний, незначительна.

Ситуация усугубилась в 2011 году после внесения изменений в Закон об оценке относительно того, что экспертиза отчета об оценке может проводиться только в той СРОО, члены которой подписали соответствующий отчет об оценке (см. раздел 2.1.4). Это привело к резкому снижению числа отрицательных экспертных заключений, поскольку в большинстве случаев Оценщики обращаются в свою СРОО с конкретной целью — за получением положительного экспертного заключения. Стандартная схема взаимодействия «Оценщик — Эксперт» стала включать методическое сопровождение подготовки отчета об оценке со стороны Эксперта. В СРОО для предварительной проверки направляется «черновик» отчета об оценке (не прошитый, без подписи Оценщика, без личной печати Оценщика или печати юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор; часто — в электронном виде). Выявленные нарушения обсуждаются с Оценщиком на уровне тезисов без полноценного оформления и обоснования профессиональной позиции Эксперта. После устранения выявленных нарушений официально на экспертизу в СРОО поступает доработанная версия отчета об оценке, на которую выдается положительное заключение. Подобная сложившаяся практика делового оборота приводит к тому, что даже опытные *Эксперты СРОО* в значительной мере утратили наработанные навыки формулирования замечаний. Описанная схема методического сопровождения реализуется только тогда, 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 органов).

Несмотря на отмену указанной нормы Закона об оценке, ситуация кардинально не изменилась.

Обратим внимание, что вышеизложенное не относится к другим субъектам, выполняющим проверку отчетов об оценке (например, судебным экспертам, представителям заказчиков услуг по оценке).

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

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

Рассмотрим процесс формулирования замечаний на примерах конкретных оценочных ситуаций.

Пример 1.

Объект оценки:	Земельный участок площадью 20 соток с расположенным на нем небольшим деревянным жилым домом, построенным в 1940-х годах; объект расположен в престижном месте в окружении коттеджей.
В Отчете:	Реализован только затратный подход к оценке; рыночная стоимость определена как разница между затратами на замещение дома и величиной его накопленного износа.
Суть нарушения:	Оценщик не учел стоимость прав на земельный участок.

Формулировка замечания в первом приближении:	Описание действий Оценщика	Объектом оценки является право собственности на земельный участок площадью 20 соток с деревянным домом, который характеризуется значительным износом. Объект оценки расположен в престижном месте, в окружении коттеджей. 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 месте расположения объекта оценки составляет более 400.000 руб., что в 3 раза превышает величину определенной в Отчете стоимости всего объекта оценки (130 000 руб). Учитывая тот факт, что площадь земельного участка в составе объекта оценки составляет 20 соток, стоимость объекта оценки занижена в десятки раз.

Обратим внимание, что в соответствии с требованиями к содержанию замечаний (табл. 24) в его текст должны быть добавлены ссылки на внешние по отношению к экспертному заключению источники информации — табл. 25.

Таблица 25.

Ссылки на внешние по отношению к экспертному заключению источники

Тип источника	Пример ссылок
Отчет об оценке	• стр. 4; • стр. 4, 5, 7-10; • табл. 10; • раздел «Анализ рынка» (стр. 20-23); • при обосновании величины [наименование показателя] на стр. 10.
Положения нормативных и правовых документов, в т.ч. в области оценочной деятельности	• ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; • п. 5 ФСО №3; • ст. 35 Земельного Кодекса РФ. Для использования сокращенного названия документа необходимо, чтобы ранее по тексту было указано, какому полному наименованию оно соответствует, например: Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее — Закон об оценке)
Источники информации о рынке, аналитические исследования	• Рынок загородной недвижимости Московской области. 1 квартал 2020. https://content.knightfrank.com/research/595/documents/ru/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7119.pdf • Обзоры рынка России. https://www.cwrussia.ru/cwiq/ • Рынок-цены. Данные департамента аналитики и маркетинга «Т-Дом». https://t-domgroup.ru/pages/333/ • Банк России. Статистика. Денежно-кредитная политика. Инфляционные ожидания. http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/inflationary_expectations/ • Полугодовой глобальный прогноз CBRE.

Тип источника	Пример ссылок
	• https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/media-centre/global-market-recovery-forecast • Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов. https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html
Итоговый вариант формулировки замечания:	Итоговая величина стоимости объекта оценки занижена в десятки раз в связи со следующим. Объектом оценки является земельный участок площадью 20 соток с расположенным на нем деревянным домом, который характеризуется значительным износом. Объект оценки расположен в престижном месте, в окружении коттеджей (стр. X). 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 ст. 11 Закона об оценке и п. 5 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 <i>стоимость одной сотки</i> земельного участка в месте расположения объекта оценки составляет более 400.000 руб. (см., например, аналитический обзор АН «Ромашка», www.romashka.ru/analitika), что <i>в 3 раза превышает</i> величину определенной в Отчете <i>стоимости всего объекта оценки</i> (130 000 руб., стр. X). Учитывая тот факт, что площадь земельного участка в составе объекта оценки составляет 20 соток, стоимость объекта оценки занижена в десятки раз.

Пример 2.

Объект оценки:	Офисное помещение общей площадью 150 кв.м, расположенное в г. Москве.
В Отчете:	Реализован только сравнительный подход к оценке; в качестве одного из объектов-аналогов выбрано помещение общей площадью 1 100 кв.м.

	В удельную цену объектов-аналогов внесены две корректировки — на торг в размере 5% и на различие в площади («на масштаб»). Для указанного объекта-аналога величина понижающей корректировки на различие в площади составила 15%.
Суть нарушения:	Неверное направление (знак) корректировки на масштаб.
Вариант формулировки замечания:	Объектом оценки является офисное помещение общей площадью 150 кв.м. Рыночная стоимость объекта оценки определена только по сравнительному подходу к оценке (метод сравнения продаж — стр. X). В качестве объекта-аналога №3 выбрано помещение общей площадью 1 100 кв.м — стр. X). В удельную цену объектов-аналогов внесено две корректировки: «на торг» (- 5%) и «на масштаб» (от -30% до +5%, стр. X). При прочих равных условиях (для объектов востребованного масштаба) в Москве удельная стоимость помещений большей площади ниже, чем удельная стоимость аналогов меньшей площади (например, см. анализ рынка коммерческой недвижимости за I полугодие 2019 года на интернет-сайтах www.colliers.ru, www.rway.ru). Оценщик ошибочно вносит понижающую корректировку (вместо повышающей) в цену предложения аналога № 3 — нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3, поскольку отчет об оценке вводит в заблуждение. Указанное нарушение привело к искажению скорректированной величины рыночной стоимости аналога №3 на 30%, что привело к существенному занижению итоговой величины стоимости объекта оценки (при согласовании аналогу №3 присвоен максимальный весовой коэффициент в размере 0,5).

Пример 3.

Объект оценки:	офисное помещение класса «В» общей площадью 200 кв.м, расположенное в г. Екатеринбурге.
В Отчете:	в доходном подходе к оценке величина затрат на оплату коммунальных услуг принята на основе данных заказчика в размере 20 000 руб./кв.м/год; описание специфики объекта оценки, приводящей к нестандартной величине затрат, — отсутствует.

Суть нарушения:	Величина затрат на оплату коммунальных услуг существенно превышает рыночный уровень.
Вариант формулировки замечания:	Объектом оценки является офисное помещение класса «В» площадью 200 кв.м, расположенное в г. Екатеринбурге (стр. x). В отчете об оценке отсутствует информация о том, что объект оценки характеризуется какими-либо специфическими конструктивными или инженерными решениями, что позволяет сделать вывод о том, что величина затрат на оплату коммунальных услуг должна находиться на рыночном уровне для объектов подобного класса. В отчете выявлено противоречие, величина затрат на оплату коммунальных услуг Оценщиком принята на основе данных Заказчика в размере 20 000 руб./кв.м. (стр. у), что в разы превышает рыночный уровень, указанный как в разделе «Анализ рынка» (5 000 — 7 000 руб./кв.м/год, стр. z), так и во внешних по отношению к отчету об оценке источниках информации (например, см. аналитические обзоры на сайте site_1.ru, site_2.ru). Нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО № 3, поскольку отчет об оценке допускает неоднозначное толкование. Исправление данного нарушения приведет к существенному увеличению стоимости объекта оценки, полученной с применением доходного подхода.

5.5. Практические аспекты формулирования замечаний

5.5.1. У начинающих Экспертов возникают сложности в формировании словесных переходов между различными элементами замечаний (описание действий Оценщика → формулирование нарушения с аргументацией → указание на уровень существенности).

Для связи между различными элементами замечания могут применяться следующие стандартные обороты письменной речи (табл. 26, 39):

Таблица 26.

Стандартные обороты письменной речи в замечаниях

№ п/п	Оборот речи	Пример / комментарий
1	В нарушение требований [...] в отчете отсутствует [...] (не [...]) или В нарушение требований [...] в отчете не [...]	В нарушение требований ст. 11 Закона об оценке и п.п. «ж» п. 8 ФСО №3 в Отчете не указаны реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки.
2	[...], что ошибочно, поскольку ... или [...], что ошибочно по следующим основным причинам.	Оценщик использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки (при дате оценки 01.01.2014 при обосновании величины физического износа здания Оценщик учитывает ремонтные мероприятия, проведенные в период с 20.01.2014 по 25.02.2014 г., стр. X), что ошибочно, поскольку противоречит требованиям п. 8 ФСО №1.
3	[...] установлено, что [...], при этом в Отчете [...].	Пунктом 10 ФСО № 3 установлено, что «В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)», при этом в отчете об оценке копии указанных документов отсутствуют.
4	[...]. Нарушены требования [...].	В Отчете не указан ОГРН юридического лица, которому принадлежит объект оценки, а также дата присвоения ОГРН. Нарушены требования п.п. «ж» п. 8 ФСО №3.

5.5.2. В формулировке замечания следует использовать те же слова / словесные конструкции, что и в нарушенном требовании ЗоОД. Например:

- В отчете об оценке выявлено следующее противоречие, допускающее неоднозначное толкование ... → нарушены требования ст. 11 Закона об оценке и п. 5 ФСО №3 – отчет об оценке допускает неоднозначное толкование;
- В соответствии с Отчетом, рыночная стоимость активов Предприятия на ~ 80% состоит из рыночной стоимости дебиторской задолженности. В Отчете отсутствует подтверждение тезиса Оценщика о том, что «вся дебиторская задолженность является текущей, нереальная к возврату задолженность отсутствует» (стр. X), на основании которого рыночная стоимость дебиторской задолженности приравнивается к балансовой. Нарушены требования п. 5 ФСО №3 – информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, не подтверждена.

5.5.3. Следует избегать критики методологии в виде категоричных утверждений («эта модель плохая» или «эту модель нельзя применять для оценки подобных объектов» и т.д.). Подобная позиция может быть опровергнута следующими контраргументами:

- любая методология должна учитывать специфику конкретной оценочной ситуации — должна быть адаптирована/модифицирована под нее. Следовательно, теоретически, на первый взгляд, неприменимый для конкретной оценочной ситуации метод может быть модифицирован таким образом, чтобы он стал допустимым. Например, в общем виде, метод прямой капитализации не рекомендуется применять для определения стоимости объектов недвижимости, требующих проведения обширных ремонтных мероприятий (см. п.п. «в» п. 23 ФСО №7). При этом возможна модель расчета, когда из текущей стоимости денежных потоков от объекта в состоянии «после ремонта» вычитаются дисконтированные (при необходимости) затраты на проведение ремонта;
- количество учебно-методических и научных материалов разного качества в сфере оценочной деятельности таково, что оппонент с большой вероятностью сможет привести ссылку на статью/книгу/материалы конференции, где указано на допустимость использования критикуемого метода для определения стоимости аналогичных объектов.

Учитывая вышеизложенное, критику методологии рекомендуется осуществлять в варианте «модель не учитывает такие-то

существенные особенности оценочной ситуации». Например, для описанного выше примера с методом прямой капитализации можно говорить про неучет длительности проведения ремонтных мероприятий, что требует дисконтирования как потока затрат на ремонт, так и дополнительного дисконтирования потока доходов, поскольку они возникнут только после окончания ремонта.

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

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

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

5.5.5.1. В отчете об оценке допущено множество однотипных нарушений. Пример:

В Отчете допущены множественные нарушения требований п. 5 ФСО №3 в части отсутствия подтверждения информации (расчетных параметров), существенно влияющей на стоимость объекта оценки. Например, отсутствуют подтверждения (обоснования) величин следующих ключевых параметров расчета:

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

- *функционального устаревания в затратном подходе к оценке (35%, стр. Z).*

5.5.5.2. Объединение первичного и вторичных нарушений. Пример:

По результатам анализа наиболее эффективного использования Оценщик позиционирует объект оценки в сегмент административных (офисных) помещений, аргументируя это тем, что «такое функциональное назначение указано в его техническом паспорте» (стр. X). Подобный вывод не может быть признан корректным по следующим причинам:

- 1) *оцениваемое помещение расположено на первом этаже здания, находящегося на первой линии улицы с большим людским потоком, имеет отдельный вход и витринные окна (см. фото на стр. Y-Z);*
- 2) *подобные помещения как в здании, в котором расположен объект оценки, так и в соседних домах, используются преимущественно в качестве объектов торгового назначения [см. снимок «Яндекс Панорамы» в приложении, а также фото на стр. Y-Z Отчета];*
- 3) *в соответствии с данными анализа рынка (стр. F), рыночная стоимость торговых помещений в районе расположения объекта оценки на 30 и более процентов выше стоимости офисных помещений.*

Нарушены требования ст. 11 и п. 5 ФСО №3 — отчет об оценке вводит в заблуждение. Вследствие данного нарушения невозможно признать корректной всю дальнейшую схему расчета стоимости объекта оценки как объекта административного назначения, в т.ч. выбор объектов-аналогов в сравнительном и доходном подходах (стр. M-N, P-Q).

5.5.6. С ростом относительной величины искажения отдельного ценообразующего фактора 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 3.4) 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 итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке. Отметим, что данный метод хорошо работает, когда объект оценки является типовым (отсутствуют особенности, которые бы затрудняли его прямое сравнение с аналогами, широко представленными на рынке).

5.5.7. Акцент внимания на том или ином виде/типе нарушений, а также глубина обоснования может зависеть от целей, для которых проводится экспертиза. Например, если сделка совершена по стоимости, указанной в отчете об оценке, а экспертиза отчета об оценке производится в рамках судебного разбирательства, то суд будет интересоваться факт наличия ущерба у одной из сторон сделки. Наличие нарушений формальных требований ЗоОД в данном случае не играет никакой роли.

5.5.8. В ряде случаев недобросовестный Оценщик при исправлении выявленных нарушений в новой 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 или приводит к изменению стоимости в обратную сторону;
- в последующих версиях отчета об оценке Оценщик изменяет величину ценообразующих факторов, 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, 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.

При указанных выше действиях Оценщика для повышения доказательности позиции Эксперта в экспертном за-

ключении на 2-3-ю версию отчета об оценке целесообразно приводить сопоставительный анализ изменений в его различных версиях для демонстрации использованных инструментов манипулирования стоимостью (см. приложение 2).

5.5.9. Если в экспертном заключении используются цитаты из отчета об оценке, то соответствующие фрагменты текста должны быть заключены в кавычки с приведением ссылки на страницу отчета об оценке.

Опыт проведения стажировки показывает, что необходимые навыки формулирования замечаний обычно появляются у начинающих Экспертов, даже имеющих обширный опыт оценочной деятельности, только через 3-6 месяцев постоянной практики по экспертизе.

5.6. Выводы по результатам экспертизы

При формулировании выводов по результатам экспертизы необходимо помнить основную цель, для которой заказывается отчет об оценке — определение стоимости соответствующего объекта оценки. По этой причине, в случае составления отрицательного экспертного заключения, в дополнение к формальным выводам о несоответствии отчета об оценке требованиям ЗоОД рекомендуется указывать характер влияния выявленных нарушений на итоговую величину стоимости объекта оценки, например [55]:

- выявленные нарушения не оказывают никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки;
- характер выявленных нарушений не позволяет сделать вывод о достоверности или недостоверности итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке;
- выявленные нарушения привели к существенному занижению (завышению) итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

Указание характера влияния выявленных нарушений целесообразно, в т.ч. и с точки зрения защиты интересов добросовестного Оценщика (раздел 8.3), а также этики экспертизы (раздел 8.4). Например, одно дело, если заказчик оценки или представители следственных органов получают экспертное заключение, в котором указано, что отчет

об оценке не соответствует требованиям ЗоОД без какой-либо конкретизации, и совсем другое — если дополнительно отмечено, что выявленные нарушения не оказывают никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки. Во втором случае отсутствуют основания для обвинения Оценщика в нанесении ущерба.

В практике экспертизы встречаются случаи фальсификации экспертных заключений. Одним из распространенных вариантов фальсификации является замена отдельных страниц экспертного заключения. Например, подпись Эксперта стоит на странице, содержащей обезличенный вывод о соответствии отчета об оценке требованиям ЗоОД, а идентификация отчета об оценке, объекта оценки и результатов оценки приведена на других страницах, на которых подпись Эксперта отсутствует. В таком случае возникает опасность подмены страниц экспертного заключения, на которых данная идентификация приведена.

Для исключения указанных выше ситуаций рекомендуется, чтобы в итоговом выводе содержалась идентификация отчета об оценке, объекта оценки, даты оценки и итоговой величины стоимости объекта оценки, а сам вывод целиком размещался на странице (листе), скрепленной подписью Эксперта.

Пример формулировки вывода по результатам экспертизы на подтверждение стоимости:

Отчет об оценке № _____ от _____ г. «_____» соответствует 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 Ассоциации «СРОО «Экспертный совет». Итоговая величина _____ [вид] стоимости _____ [объект оценки] в размере _____ руб. с учетом НДС по состоянию на _____ [дата] подтверждена.

6. ЭКСПЕРТИЗА СПЕЦИФИЧЕСКИХ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

6.1. Оценка бизнеса

6.1.1. Описание объекта оценки

6.1.1.1. В статье 5 Закона об оценке в качестве ключевого признака объекта оценки указана «возможность участия в гражданском обороте». При этом определение такого объекта, как «бизнес», отсутствует в верхнем уровне законодательства Российской Федерации (Конституция, Кодексы, Федеральные законы), а значит — он не может выступать в качестве объекта оценки. Определение дано в Приказе Минэкономразвития России «... под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод» (п. 2 ФСО №8 [24]), однако прямо перед определением содержится оговорка, сужающая область его применения: «Для целей настоящего Федерального стандарта оценки ...».

В законодательстве используются сходные по смыслу понятия, например, в ст. 132 Гражданского Кодекса [1] — «предприятие» и «действующий имущественный комплекс»; в учебно-методической литературе в качестве синонимов применяют термины «компания» и «фирма».

Сложившиеся правила делового оборота, в т.ч. международная практика, свидетельствуют, что выражение «оценка бизнеса» (business valuation), как правило, используется со значением «оценка пакетов акций / долей участия». Именно в таком значении оно используется по тексту Учебника.

6.1.1.2. Идентификация объекта оценки при оценке бизнеса состоит из двух модулей:

- идентификация пакета акций или доли участия как отражения имущественного интереса соответствующего субъекта (количество, категория (тип), номер и дата регистрации выпуска акций; размер оцениваемой доли). Если объектом оценки является одна акция в составе пакета акций, из отчета об оценке дол-

жен быть понятен размер данного пакета (например, 1 акция в составе 100% пакета акций);

- описание предприятия, чьи акции или доли участия в котором оцениваются.

Практическая значимость второго модуля может снижаться при оценке единичных акций и их миноритарных пакетов (долей участия), собственник которых обычно не имеет возможности влиять на управление предприятием, на распоряжение его имуществом за исключением ситуаций, прямо оговоренных в законодательстве. Например, при принудительном выкупе акций у миноритарных акционеров оценивается одна акция в составе 100% пакета акций⁵².

6.1.1.3. Специфика идентификации (описания) бизнеса для целей оценки подробно раскрыта в [137]. В частности, в дополнение к общим аспектам экспертизы отчетов об оценке внимание следует обращать на следующее:

- состав активов и обязательств предприятия;
- планы и перспективы развития предприятия, в т.ч. соблюдение принципа НЭИ в отношении основных элементов (вопрос НЭИ применительно к оценке бизнеса рассмотрен в п. 7.1.5);
- учет избыточных, непрофильных активов и активов, не учтенных на балансе предприятия (в т.ч. учтенных на забалансовых счетах);
- результаты и тренды ретроспективной деятельности предприятия, а также их причины.

6.1.1.4. Информация о структуре и составе активов, обязательств предприятия, а также финансовых результатах его деятельности в отчете об оценке должна быть подтверждена в соответствии с требованиями ЗоОД. До 2013 года в качестве подобного подтверждения обычно использовалась бухгалтерская отчетность предприятия, которая по закону сдавалась в налоговую инспекцию по результатам каждого календарного квартала. Дата оценки в подавляющем числе

⁵² См. ст. 84.2 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Постановление Президиума ВАС РФ от 13.09.2011 № 443/11 и Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 03.02.2017 № Ф09-11794/16 по делу № А76-801/2016

случаев совпадала с датой, на которую составлена бухгалтерская отчетность.

С 2013 года налоговые агенты, составляющие отчетность по российской системе бухгалтерской отчетности (РСБУ), обязаны предоставлять отчетность (бухгалтерский баланс) один раз в год. В связи с этим резко увеличилось число ситуаций, в которых дата оценки и дата, на которую составлена последняя обязательная бухгалтерская отчетность, не совпадают. В подобных случаях структура и размер активов, а также обязательств предприятия могут быть подтверждены другими документами, например:

- промежуточной бухгалтерской отчетностью предприятия, составленной на дату оценки;
- справкой менеджмента предприятия, в которой описаны изменения финансовых показателей относительно данных бухгалтерской отчетности, составленной на ближайшую прошлую дату относительно даты оценки;
- управленческой отчетностью предприятия.

Достаточно часто причиной искажения итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке, является непонимание Оценщиком специфики оцениваемого предприятия. Естественно, что в таком случае приведенное в отчете об оценке описание объекта оценки будет искажено.

При экспертизе отчетов об оценке бизнеса для формирования объективного представления о характеристиках объекта оценки, помимо информации из отчета об оценке Эксперту рекомендуется использовать данные из альтернативных открытых источников информации. Применительно к отчетам об оценке предприятий такими основными источниками информации являются:

- сайт оцениваемого предприятия и его контрагентов;
- новостные ленты информационных агентств;
- обзоры аналитических агентств;
- статистика торговых площадок (фондовых бирж);
- сайты органов государственной власти, курирующих соответствующие сферы деятельности.

Использование альтернативных источников позволит выполнить проверку представленной в отчете об оценке информации на предмет соответствия требованиям существенности, достаточности и достоверности, а также сделать

объективное суждение о корректности выполненных Оценщиком прогнозов. Приведем несколько примеров.

Пример 1. Объект оценки — мажоритарный пакет акций предприятия, расположенного на территории города-миллионника. В отчете об оценке прогноз доходов в рамках доходного подхода к оценке выполняется по тренду на основе ретроспективной информации за последние три года. Анализ новостных лент показывает, что предприятие находится в предбанкротном состоянии и не занимается профильным видом деятельности. В последние годы выручка формируется за счет непрофильных видов деятельности, в основном — за счет сдачи части недвижимости в аренду. При этом стоимость недвижимости предприятия с учетом имеющихся обязательств в несколько раз превышает текущую стоимость денежных потоков, спрогнозированных Оценщиком от профильной деятельности предприятия, существующей на дату оценки. В данном случае использование для прогнозирования доходов ретроспективной информации, основанной исключительно на профильной деятельности, является ошибочным.

Пример 2. Объект оценки — мажоритарный пакет акций предприятия, выпускающего радиоэлектронное оборудование. При реализации затратного подхода к оценке (единственного из использованных) Оценщик отмечает, что не проводит корректировку балансовой стоимости нематериальных активов по причине их «малой коммерческой привлекательности». Краткий анализ официального сайта предприятия, а также новостных лент показывает, что предприятие является единственным разработчиком и производителем уникальных радиоэлектронных систем, которые планируется поставлять за рубеж в рамках уже заключенного долгосрочного контракта. В описанной ситуации нематериальные активы имеют значительную полезность, поскольку будут формировать значительную часть стоимости предприятия — их учет по балансовой стоимости приводит к занижению результатов оценки.

Пример 3. Объект оценки — мажоритарный пакет акций судостроительного предприятия. Для расчета мультипликаторов в рамках метода рынка капитала в сравнительном подходе к оценке Оценщик использует данные по предприятиям судостроительной отрасли с сопоставимым объемом выпуска судов в натуральном выражении. Анализ сайтов предприятий показывает, что они не сопоставимы, поскольку

оцениваемое предприятие выпускает военные корабли (фрегаты и корветы со специфическими конструктивными решениями, материалами и оборудованием), а аналоги — суда гражданского назначения.

6.1.1.5. Планы и перспективы развития предприятия, в т.ч. соблюдение принципа наиболее эффективного использования (НЭИ) в отношении основных единиц, генерирующих доход (генерирующих единиц).

При экспертизе отчетов об оценке бизнеса повышается сложность проверки соблюдения принципа НЭИ, поскольку предприятия могут представлять собой сложную совокупность из имущественных комплексов, недвижимого и движимого имущества, нематериальных активов, а также финансовых вложений.

Обратим внимание, что в профессиональном оценочном сообществе идет дискуссия относительно корректности применения термина «НЭИ» при оценке стоимости пакетов акций и долей участия. В качестве аргумента о невозможности такого анализа отмечается, что при оценке стоимости подобных объектов оценки Оценщик не может в классическом виде выполнить все четыре итерации анализа НЭИ для генерирующих единиц (анализ физической возможности, законодательной разрешенности, экономической целесообразности и максимальной стоимости). В качестве альтернативы предлагается использовать понятие «планов и перспектив развития предприятия» и его составных частей, исходя из мотивации типичного рыночного субъекта, нацеленного на максимизацию своей выгоды. Видно, что за различной терминологией стоит единый методологический подход, по этой причине далее будет использоваться привычный термин «НЭИ».

Принцип НЭИ должен быть реализован в отношении всех существенных генерирующих единиц предприятия (рис. 35). Под генерирующей единицей понимается минимальный набор активов, генерирующий независимые от других активов денежные потоки от использования (например, производственная площадка, структурное подразделение, отдельное офисное здание). В качестве классического примера можно привести предприятия, характеризующиеся низкими финансовыми показателями текущей деятельности, однако имеющие в собственности дорогую недвижимость. Например, научно-исследовательские институты с помещениями в центре Москвы.



Рис. 35. НЭИ генерирующих единиц

При проверке корректности определенного (подразумеваемого) в отчете об оценке варианта НЭИ Эксперту следует анализировать соотношение следующих величин (для всех активов целиком или активов в составе конкретной генерирующей единицы):

- 1) стоимость активов при их НЭИ;
- 2) текущая стоимость доходов от существующего использования активов.

Необходимо отметить, что данный анализ целесообразен только в случае, если покупатель оцениваемого пакета акций может оказать влияние на принимаемые решения, связанные с управлением предприятия.

В случае если стоимость из п. 1 больше величины из п. 2, необходимо рассматривать возможность изменения варианта текущего использования соответствующих активов, с учетом существующих законодательных ограничений и возможностей менеджмента. Например:

- наличие действующих долгосрочных контрактов на поставку продукции в рамках существующих производственных цепочек или наличие обязательств

мобилизационного характера могут препятствовать перепрофилированию неэффективно используемой недвижимости Предприятия;

- реализация планов по повышению эффективности использования имущества должна быть реально выполнимой силами менеджмента предприятия или менеджментом, доступным на рынке труда.

Эксперту следует критически относиться к описанным в отчете об оценке планам развития предприятия, в т.ч. предоставленным Оценщику менеджментом предприятия, если они значительно расходятся с перспективами его развития в соответствии с НЭИ.

6.1.1.6. Учет избыточных, непрофильных активов и активов, не учтенных на балансе предприятия (в т.ч. учтенных на забалансовых счетах).

Избыточные активы — предназначены для осуществления основной деятельности предприятия, однако на дату оценки по какой-либо причине не задействованы (например, по причине недозагрузки) или используются неэффективно (например, здание производственного назначения в центральной части города-миллионника).

Непрофильные активы — не предназначены для осуществления основной деятельности предприятия, не участвуют в генерации денежных потоков от основной деятельности.

Активы, не учтенные на балансе — не учтены на балансе предприятия (или учтены на забалансовых счетах), однако по факту принимают участие в формировании его стоимости. Наиболее часто подобными активами являются:

- договоры на право пользования (аренды) активами на условиях, значительно отличающихся от рыночных (например, долгосрочная аренда недвижимости по низким ставкам арендной платы без права арендодателя изменять ставку в одностороннем порядке; права пользования земельными участками на условиях аренды в городах-миллионниках);
- долгосрочные договоры, влияющие:
 - на выручку (поставка продукции, выполнение работ, оказание услуг);
 - на себестоимость (получение материалов, работ, услуг от поставщиков);

- на конкурентоспособность предприятия (например, эксклюзивные права на поставку продукции).
- активы с нулевой остаточной стоимостью при том, что их рыночная стоимость может быть значительной (в ряде случаев бухгалтерия представляет расшифровку основных средств, содержащую информацию только по объектам с ненулевой остаточной стоимостью);
- право безвозмездного пользования активами аффилированных компаний (например, компании, являющейся учредителем оцениваемой компании);
- торговые марки, деловая репутация, ноу-хау.

Оценщику затруднительно получить информацию об указанных группах активов из стандартной первичной документации, используемой в процессе оценки (бухгалтерская отчетность, отчеты эмитента и пр.). Более того, при посещении предприятия и интервьюировании его сотрудников Оценщик также не всегда может выявить указанные активы, поскольку процесс их самостоятельного выявления и учета по своей сути больше соответствует следственным мероприятиям, а не оценочным услугам. Обычно единственным источником информации по указанным активам является менеджмент оцениваемого предприятия, у которого Оценщик запрашивает соответствующую информацию. В таком случае к отчету об оценке должен быть приложен документ, подписанный уполномоченным лицом менеджмента предприятия, в котором приведено описание данных активов *или прямо указано на их отсутствие*.

Заверенная в установленном порядке информация от менеджмента предприятия может быть поставлена под сомнение в том случае, если Эксперт имеет альтернативную информацию из открытых источников, характеризующихся достаточной степенью достоверности (например, электронные базы данных, доклады профильных министерств и ведомств, ведущие новостные и аналитические агентства — см. раздел 5.3).

6.1.1.7. Результаты и тренды ретроспективной деятельности предприятия, а также их причины.

Данные аспекты могут во многом определять перспективы развития предприятия, а значит — они должны быть описаны в отчете об оценке.

Из анализа финансового состояния должны быть понятны как те или иные соотношения статей активов, обязательств и их динамика, так и причины, приведшие к данным соотношениям и динамике. Например, одинаковый по абсолютной и относительной величине рост балансовой стоимости чистых активов требует различного отражения в расчетных моделях, если он обусловлен:

- увеличением запасов по причине снижения их ликвидности;
- капитальными вложениями в развитие производства.

В отношении финансово-хозяйственной деятельности предприятия из отчета об оценке должны быть проанализированы:

- структура и состав выручки и себестоимости;
- структура и состав всех «рабочих» статей в отчете о прибылях и убытках;
- основные источники формирования выручки (виды деятельности);
- основные контрагенты;
- наличие нетиповых показателей, обусловленных, например, курсовыми разницеми, реализацией непрофильных активов;
- наличие долгосрочных контрактов и их влияние.

Должна раскрываться история предприятия в той части, в которой она объясняет существенное изменение значимых показателей для результатов деятельности предприятия. Рассмотрим два примера:

- в отчете об оценке указано, что предприятие было образовано за полгода до даты оценки. При этом прогнозируются темпы роста основной деятельности, значительно превышающие отраслевые темпы роста, указанные в разделе анализа рынка;
- все то же самое, что и в предыдущем примере, однако дополнительно указано, что предприятие образовано путем реорганизации одного из лидеров отрасли, в последние несколько лет демонстрировавшего более высокие темпы роста, чем отрасль в целом. Очевидно, что в этом примере профессиональная позиция Оценщика более обоснована.

Следует учитывать, что при неэффективности деятельности предприятия, сложившейся на дату оценки, результаты и тренды его ретроспективной деятельности, а также их причины могут не оказывать влияния на формирование его стоимости (см. п. 6.1.1.5 в части перспектив развития и учета НЭИ).

6.1.2. Затратный подход к оценке

6.1.2.1. При проверке корректности реализации затратного подхода к оценке бизнеса в дополнение к общим аспектам экспертизы отчетов об оценке внимание следует обращать на следующее:

- идентификацию наиболее дорогостоящих активов и обязательств;
- обобщение активов и обязательств в рамках одной статьи баланса;
- использование методов массовой (укрупненной) оценки для существенных по стоимости активов и обязательств;
- корректировку балансовой стоимости задолженности.

6.1.2.2. Идентификация наиболее дорогостоящих активов и обязательств.

При оценке предприятия с применением методов затратного подхода к оценке необходимо оценить большое количество активов и обязательств, в ряде случаев таких объектов может быть десятки и сотни тысяч. Для оценки несущественных по стоимости активов могут применяться методы укрупненной оценки. Данные методы, например, метод индексации балансовой стоимости или метод расчета стоимости однотипных объектов через усредненный показатель их удельной стоимости, характеризуются большей погрешностью расчета относительно индивидуальной оценки стоимости каждой инвентарной единицы.

При экспертизе следует обращать внимание на соблюдение Оценщиком принципа существенности (наличие основного актива или малой по количеству группы активов, определяющих основную часть стоимости всех активов — напоминает формулировку известного закона Парето). Расчет стоимости наиболее дорогостоящих активов и обязательств должен выполняться методами, характеризующимися большей точностью, чем расчет менее дорогостоящих элементов. Выявление наиболее дорогостоящих активов и обязательств может осуществляться на основе экспресс-анализа *совокупности* параметров, указанных в табл. 27.

Таблица 27.

Идентификация наиболее дорогостоящих активов и обязательств

Параметр	Комментарий
Балансовая стоимость	Обычно при прочих равных условиях (тип объекта, его хронологический возраст и пр.) объекты с большей балансовой стоимостью имеют и большую рыночную стоимость. Анализу подлежит как остаточная, так и первоначальная стоимость. Примечание: в ряде случаев объект с меньшей балансовой стоимостью может иметь большую рыночную стоимость (например, в связи с применением схем налоговой оптимизации; по причине отражения по величине фактических издержек на приобретение, которые не соответствовали рыночному уровню цен).
Год выпуска (год принятия к бухгалтеру)	Стоимость подавляющего числа активов снижается по мере накопления ими различных видов износов и устареваний. При прочих равных условиях рыночная стоимость более нового актива будет выше стоимости более изношенного.
Амортизационная группа (ставка амортизационных отчислений)	Как правило, наиболее дорогостоящие активы имеют наименьшую ставку амортизационных отчислений (наибольший нормативный срок службы и номер амортизационной группы). Примечание: в зависимости от характеристик конкретных объектов (например, их технического состояния, срока фактической эксплуатации и хронологического возраста), соотношение рыночных стоимостей может существенно варьироваться.
Название	Для некоторых объектов возможно сделать вывод о соотношении рыночных стоимостей по результатам анализа их названия. Например, «здание заводоуправления», скорее всего, будет дороже «станка сверлильного». Примечание: названия объекта, по которому он отражается в бухгалтерском учете, даются сотрудниками бухгалтерии, которые не всегда преследуют цель однозначно идентифицировать объект в его названии. Например, затруднительно сделать вывод о существенности стоимости актива с наименованием «станок» или «производственная линия».

Из данных таблицы видно, что анализ только одного параметра не способен привести к достоверным результатам, поскольку для каждого из них есть исключения — анализу подлежит именно *совокупность* параметров.

Для более полного обоснования позиции относительно существенности влияния стоимости конкретного актива (обязательства) на стоимость всего предприятия необходимо проводить более глубокий анализ в т.ч. основных ценообразующих факторов конкретного актива (обязательства).

6.1.2.3. Обобщения активов и обязательств в рамках одной статьи баланса.

Активы и обязательства, числящиеся по одной статье баланса, могут значительно отличаться по уровню своей полезности (стоимости). Приведем примеры:

- основные средства — могут состоять как из новых объектов недвижимости с большим оставшимся сроком службы, так и движимого имущества со значительной величиной физического износа;
- запасы — могут включать как высоколиквидные товары для продажи, так и невостребованные на рынке полуфабрикаты или объекты с превышенным сроком хранения;
- дебиторская задолженность — может состоять как из задолженности абсолютно надежных контрагентов, погашение которой ожидается в краткосрочной перспективе, так и из проблемных долгов, возврат которых маловероятен даже в долгосрочной перспективе.

Распространенным нарушением является необоснованное обобщение активов и обязательств в рамках одной статьи. Например, ошибочным является расчет всей массы дебиторской задолженности в случае, если эта статья баланса является существенной, по единой модели (единый период оборачиваемости, одинаковая ставка дисконтирования) при том, что она включает существенно различающиеся элементы.

6.1.2.4. Использование методов укрупненной оценки для существенных по стоимости активов и обязательств.

В связи с наличием значительного числа активов и обязательств при оценке большинства предприятий используются методы укрупненной оценки. Исходя из принципа существенности, Оценщик самостоятельно принимает решение об уровне «огрубления» расчетных моделей, основываясь на следующих основных параметрах (см. раздел 4.3):

- уровне их существенности с позиции влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки;
- количестве учетных единиц активов или обязательств по конкретной статье бухгалтерского учета (например, в одном случае по статье «Основные средства» числится 15 позиций, а в другой — более 1 00 000 позиций).

В связи с несовпадением величины рыночной и балансовой стоимости активов и обязательств существенность их влияния на итоговую стоимость в большинстве случаев может быть определена только после экспресс-анализа величины их стоимости, например, на основе усредненных удельных показателей стоимости аналогичных объектов на рынке. Приведем несколько примеров.

Пример 1. Балансовая стоимость активов ООО составляет 10 000 000 руб. На балансе числится однокомнатная квартира общей площадью 30 кв.м, расположенная в Центральном административном округе г. Москвы, по остаточной стоимости 400 000 руб. В соответствии с данными сайта arn.ru, средняя стоимость квартир в указанном районе составляет около 300 000 руб./кв.м — стоимость указанного актива в первом приближении может быть спрогнозирована на уровне «более 9 млн руб.», что сопоставимо с балансовой стоимостью чистых активов всего предприятия. Расхождение между балансовой и рыночной стоимостью прочих активов/обязательств незначительно (кредиты выданы на рыночных условиях, вероятность погашения дебиторской задолженности в ближайший месяц после даты оценки максимальна и т.д.). Экспресс-анализ показал, что влияние стоимости принадлежащей предприятию квартиры на итоговую величину его стоимости существенно — стоимость квартиры должна быть определена максимально точно с использованием методов индивидуальной оценки.

Пример 2. Балансовая стоимость чистых активов ООО составляет 20 000 000 руб. На балансе числится складское помещение общей площадью 30 кв.м, расположенное в г. Щелково Московской области, по остаточной стоимости 400 000 руб. Анализ предложений о продаже аналогичных объектов, размещенных в журнале «Недвижимость и цены» показал, что стоимость аналогичных помещений в первом приближении может быть спрогнозирована на уровне 10 000 — 15 000 руб./кв.м или 300 000 — 450 000 руб. за весь объект. Расхождение между балансовой и рыночной стоимостью прочих активов/обязательств

незначительно (кредиты выданы на рыночных условиях, вероятность погашения дебиторской задолженности в ближайший месяц после даты оценки максимальна и т.д.) — вклад их рыночной стоимости в рыночную стоимость всего предприятия будет примерно соответствовать вкладу их балансовой стоимости в балансовую стоимость чистых активов. Следовательно:

- балансовая (остаточная) стоимость актива сопоставима с прогнозной величиной его рыночной стоимости;
- прогнозная величина рыночной стоимости актива не оказывает существенного влияния на итоговую величину стоимости предприятия.

В подобной ситуации будет оправдан отказ от детального расчета рыночной стоимости указанных складских помещений. Например, величина их рыночной стоимости может быть приравнена к балансовой стоимости.

Пример 3. Балансовая стоимость чистых активов ОАО составляет 250 000 000 руб. Основным видом деятельности предприятия является производство безалкогольных напитков. На балансе числятся исключительные права на товарный знак «Мишкины слезы» по остаточной стоимости 10 000 руб. Результаты анализа номенклатуры выпускаемой продукции и анализа рынка свидетельствуют, что ни оцениваемое предприятие, ни его конкуренты никогда не выпускали в продажу напиток с таким или аналогичным названием. Бизнес-план развития предприятия не содержит прогнозов использования указанного товарного знака. На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что нематериальный актив не представляет значительной коммерческой ценности — его влияние на итоговую величину стоимости оцениваемого предприятия незначительно. Стоимость прав на товарный знак можно не оценивать детально, а, например, приравнять к балансовой стоимости или даже обнулить, если перспективы дальнейшего использования полностью отсутствуют.

Пример 4. Балансовая стоимость активов ОАО составляет 250 000 000 руб. Основным видом деятельности предприятия является производство безалкогольных напитков. На балансе числятся исключительные права на торговую марку «Ромашка» по остаточной стоимости 10 000 руб. Результаты анализа номенклатуры выпускаемой предприятием продукции показывает, что на напитки серии «Колоколь-

чик» (в различной таре и с различными вкусовыми добавками) приходится около половины выручки предприятия. Результаты анализа рынка свидетельствуют, что еще десятки фирм по всей стране выпускают аналогичный напиток с использованием указанного нематериального актива. Видно, что актив оказывает значительное влияние на формирование стоимости оцениваемого предприятия — его стоимость должна быть определена максимально точно.

6.1.2.5. Корректировка балансовой стоимости задолженности.

Распространено нарушение, при котором рыночная стоимость кредиторской задолженности, займов и кредитов Оценщиком принимается равной их балансовой стоимости без наличия на то оснований. По аналогии с дебиторской задолженностью, текущая стоимость кредиторской задолженности, а также займов и кредитов прежде всего зависит от предполагаемой даты их погашения и ставки дисконтирования (которая в т.ч. зависит от стоимости обслуживания задолженности). Если стоимость обслуживания задолженности существенно отличается от рыночного уровня, это должно найти отражение в отчете об оценке. Особое внимание следует уделять корректности учета беспроцентной задолженности, а также задолженности с длительным сроком погашения.

6.1.3. Сравнительный подход к оценке

6.1.3.1. В рамках сравнительного подхода оценка миноритарных пакетов акций может выполняться на основе котировок соответствующих акций на бирже. Данный метод в российской оценочной практике используется относительно редко, поскольку условием его применения является оборот акций на бирже, что относится к ограниченному числу «голубых фишек» и ряду других крупных компаний, привлекающих акционерный капитал на бирже. С позиции экспертизы отчетов об оценке данный метод не имеет каких-либо значительных особенностей.

6.1.3.2. В российской практике основная проблема при применении сравнительного подхода к оценке заключается в отсутствии (недоступности) достоверной информации о реальных условиях сделок с пакетами акций (долями участия) предприятий-аналогов (условия совершения сделки, дата

совершения, цена сделки и пр.) и данных, характеризующих сами предприятия-аналоги (основные производственно-финансовые показатели деятельности, характеристики имущественного комплекса и пр.) [138]. Квалифицированные Оценщики при оценке подавляющего числа отечественных предприятий аргументированно отказываются от применения сравнительного подхода к оценке или применяют его индикативно.

Если сравнительный подход все же применен, то при проверке корректности его реализации в дополнение к общим аспектам экспертизы отчетов об оценке внимание следует обращать на следующее:

- выбор предприятий-аналогов;
- достаточность описания предприятий-аналогов;
- возможность использования величин «готовых мультипликаторов» из статистических баз данных;
- определение базы расчета мультипликатора.

6.1.3.3. Выбор предприятий-аналогов.

Аналоги должны быть максимально сопоставимы с оцениваемым предприятием по следующим основным критериям:

- отраслевая принадлежность;
- продуктовый ряд — ассортимент выпускаемой продукции/товаров и оказываемых услуг;
- размер — объем продаж в натуральном и стоимостном выражении; абсолютная величина доходов; наличие филиалов, представительств и дочерних предприятий; факторы эффективности «больших» предприятий (скидки на закупку больших партий сырья, более высокая цена на продукцию за счет бренда);
- география деятельности;
- финансовые характеристики деятельности и их динамика;
- производственные характеристики — загрузка производственных мощностей, проектная и фактическая мощность;
- имущественный комплекс;
- перспективы развития;
- дата определения цены аналога.

6.1.3.4. Достаточность описания предприятий-аналогов.

Распространенным нарушением является использование Оценщиком предприятий-аналогов, по которым от-

сутствует достаточная информация для сопоставления с оцениваемым. То есть, описаны не все существенные ценообразующие факторы предприятий-аналогов, например, это может относиться к описанию имущественного комплекса. Например, по причине недостатка информации в российской оценочной практике не применяются финансовые мультипликаторы, в которых в качестве базы использованы балансовые показатели (например, цена / балансовая стоимости чистых активов) — не понятно, как сравнивать предприятия, если не известно, во сколько раз рыночная стоимость соответствующего показателя отличается от балансовой.

6.1.3.5. Возможность использования величин «готовых мультипликаторов» из статистических баз данных.

Нарушением является использование мультипликаторов, определенных для несопоставимой ситуации. В учебной литературе часто советуют использовать «готовые мультипликаторы», размещенные, например, на сайте А. Дамодарана. Мультипликаторы из этого и аналогичных источников могут быть определены для рынка другой страны (региона), характеризующегося другим налоговым режимом, политическими рисками и рыночной конъюнктурой в целом.

6.1.3.6. Определение базы расчета мультипликатора как для оцениваемого предприятия, так и предприятий-аналогов.

Нарушением является, например, использование значения-экстремума (нехарактерного краткосрочного выброса, необоснованного фундаментальными причинами).

6.1.4. Доходный подход к оценке

6.1.4.1. При проверке корректности реализации доходного подхода к оценке бизнеса в дополнение к общим аспектам экспертизы отчетов об оценке внимание следует обращать на следующее:

- реалистичность прогноза деятельности в натуральном и денежном выражении;
- обеспеченность прогнозов развития предприятия адекватной величиной капитальных вложений;
- экстраполяция показателей с одного вида деятельности на другие;

- исключение нетипичных составляющих из результатов ретроспективной деятельности;
- обеспеченность адекватным уровнем менеджмента кардинальных и сложных изменений в деятельности;
- учет долгосрочных темпов роста денежного потока в постпрогнозный период;
- прогноз перехода на среднерыночные показатели деятельности, сильно отличающиеся от ретроспективных показателей конкретного предприятия;
- соотнесение вида денежного потока и модели учета обязательств предприятия.

6.1.4.2. Реалистичность прогноза деятельности в натуральном и/или денежном выражении.

Возможна ситуация, когда логически объяснимый прогноз показателей в денежном выражении приводит к противоречиям при переводе показателей в натуральный вид, или наоборот.

Соотношение прогноза деятельности в денежном выражении и прогноза роста экономики страны в целом, роста отрасли, роста предприятий-конкурентов должно быть объяснимым.

Прогноз деятельности в натуральном выражении не должен приводить к нереальным ситуациям, когда, например:

- объемы деятельности таковы, что рынок физически не в состоянии поглотить подобный объем товаров / работ / услуг;
- натуральные показатели меньше разумных величин (например, объем реализации в 0,35 единицы).

6.1.4.3. Обеспеченность прогнозов развития предприятия адекватной величиной капитальных вложений.

Например, двукратное увеличение объема производства предприятия, которое на дату оценки характеризуется 70%-ной загрузкой мощностей, должно быть обеспечено капитальными вложениями в расширение (модернизацию) производственных мощностей, которые осуществляются в течение соответствующего периода времени. Наоборот, снижение объемов производства на фоне значительных величин капитальных вложений (при условии одинакового ассортимента и прочих равных условиях) выглядит, как минимум, требующим внимания со стороны Эксперта.

6.1.4.4. Возможность экстраполяции показателей с одного вида деятельности на другие.

При оценке предприятий с диверсифицированной деятельностью нарушением является необоснованная экстраполяция темпов изменения показателей по одному направлению деятельности на другое значимое направление.

6.1.4.5. Исключение несистемных составляющих из результатов ретроспективной деятельности.

При прогнозе развития на основе ретроспективных результатов деятельности нарушением является не очищение ретроспективных показателей от нетипичных (разовых) составляющих. В качестве таких составляющих могут выступать: курсовые разницы, разовые доходы/расходы, например, затраты на реорганизацию или перепрофилирование структурных единиц, доходы от продажи непрофильных активов.

6.1.4.6. Обеспеченность адекватным уровнем менеджмента кардинальных и сложных изменений в деятельности.

Сложные с позиции управления изменения требуют адекватного уровня управления предприятием.

Пример 1. Предприятие в течение долгого времени занимается разработкой и производством измерительной аппаратуры на устаревшей элементной базе для единственного покупателя, а показатели его деятельности сильно отличаются от среднерыночного уровня (доля заемного капитала, темпы роста и пр.). Оценщик прогнозирует, что с первого прогнозного периода предприятие меняет поставщиков и начинает реализовывать продукцию широкому кругу конечных покупателей, а показатели деятельности будут соответствовать среднерыночному уровню. Очевидно, что такие изменения потребуют значительных усилий со стороны менеджмента предприятия. При этом маловероятно, что существующий на дату оценки менеджмент предприятия сможет сделать это в указанные сроки без проведения обучения или повышения квалификации сотрудников. Более того, управленцы, которых можно нанять в краткосрочной перспективе, также вряд ли смогут обеспечить указанные трансформации. В противном случае на рынке фиксировался бы избыток управленцев высокой квалификации, чего не наблюдается.

Пример 2. Упрощение деятельности предприятия, например, до уровня сдачи в аренду принадлежащей ему ликвидной типичной недвижимости, скорее всего, не потребует значительных изменений в аппарате управления, поскольку соответствующие знания могут быть получены за короткое время, также возможно привлечение профессиональных управляющих недвижимостью.

6.1.4.7. Учет долгосрочных темпов роста денежного потока в постпрогнозном периоде.

Расчетные модели стоимости многих предприятий характеризуются высокой чувствительностью к изменению величины ставки капитализации для реверсии. Часто величина реверсии определяется по модели Гордона, которая учитывает величину долгосрочных темпов роста денежного потока в постпрогнозном периоде. Оценщиком указанная величина темпа роста может приравниваться к темпу роста денежного потока в конце прогнозного периода. Подобный подход в ряде случаев, например, при малой продолжительности прогнозного периода, может приводить к существенному завышению стоимости реверсии.

В абсолютном большинстве моделей закладывается постепенное снижение темпов роста потоков на длительных периодах прогнозирования (например, см. прогнозы социально-экономического развития России, размещаемые на сайте Минэкономразвития России). Соответственно, долгосрочные темпы роста часто значительно меньше темпов роста на рубеже короткого прогнозного и постпрогнозного периодов.

6.1.4.8. Прогноз перехода на среднерыночные показатели деятельности, сильно отличающиеся от ретроспективных показателей конкретного предприятия.

Подобный переход должен быть возможен и целесообразен для оцениваемого предприятия с учетом специфики его деятельности (сложившиеся схемы взаимодействия с контрагентами, рыночная конъюнктура и пр.). Например, несколько последних лет предприятие работало с условно стабильной величиной собственного оборотного капитала (СОК), относительная величина которого ниже среднего уровня, отмеченного в некотором аналитическом исследовании. Оценщик прогнозирует переход на среднерыночную величину СОК, на основании чего делает суще-

ственную по величине корректировку на недостаток СОК на дату оценки. Здесь следует учитывать следующее:

- большинство статистических данных о действующих предприятиях характеризуются значительным разбросом (в качестве примера можно привести статистику А. Дамодарана о величине коэффициента бета, корреляция которой с рынком для некоторых отраслей лежит ниже отметки в 0,4). Таким образом, есть широкий диапазон параметров, внутри которого можно говорить о «соответствии предприятия рыночным показателям»;
- если величина СОК была условно постоянной на протяжении репрезентативного периода времени можно говорить о том, что она соответствует сложившемуся на предприятии составу контрагентов, условиям (сроки, размер аванса и пр.) оплаты и др. параметрам деятельности, а значит — изменение величины СОК на среднерыночное значение должно найти отражение и в изменении других указанных параметров.

Аналогичная целесообразность и возможность должна соблюдаться и в отношении изменения других показателей, например:

- соотношения собственного и заемного капитала (например, с момента создания предприятия доля собственных средств была на уровне 70%, а в модель закладывается переход к 20%);
- размера долгосрочной задолженности (например, в ретроспективе предприятие обходилось собственными средствами, значительные инвестиции не прогнозируются, при этом Оценщик предполагает привлечение значительной суммы долгосрочных обязательств; либо наоборот — в деятельности предприятия постоянно нужен заемный капитал в большом объеме, а Оценщик не обращает на это внимание и учитывает только собственные средства).

6.1.4.9. Соотнесение вида денежного потока и модели учета долгосрочных обязательств предприятия.

При оценке бизнеса применяются денежные потоки на инвестированный и собственный капитал. Каждому из них соответствует своя модель учета долгосрочных обязательств предприятия, например, обычно:

- при моделировании потока от инвестированного капитала платежи по обслуживанию долгосрочной задолженности учитываются в ставке дисконтирования, определяемой по средневзвешенной стоимости капитала;
- при моделировании потока от собственного капитала расходы по обслуживанию долгосрочной задолженности учитываются на этапе формирования денежного потока.

Распространенным нарушением является несоответствие вида денежного потока и модели учета обязательств предприятия.

6.1.5. Прочие вопросы

6.1.5.1. В связи с большим количеством статей активов и обязательств Оценщик может принять решение о глубине анализа конкретной статьи на основе величины ее балансовой стоимости, ее соотношения с балансовой стоимостью прочих активов. Часто, если балансовая стоимость статьи является незначительной, ее величина приравнивается к рыночной. В ряде случаев подобная логика расчетов может привести к существенному искажению итоговой величины стоимости объекта оценки, поскольку наряду с величиной балансовой стоимости статьи учету подлежит и ее природа.

Пример. По статье «Финансовые вложения» учтены вложения в 100% уставного капитала дочерней компании балансовой стоимостью 10 000 руб., что составляет менее 0,1% балансовой стоимости всех активов оцениваемого предприятия. Рыночная стоимость данного актива может на много порядков превышать ее балансовую стоимость – являться существенной для стоимости объекта оценки.

6.1.5.2. При проверке корректности обоснования величины скидок / премий на контроль и ликвидность следует обращать внимание на корректность учета Оценщиком:

- структуры уставного капитала, в т.ч. в части наличия привилегированных акций;
- наличия/отсутствия выплаты дивидендов. При отсутствии выплаты дивидендов привилегированные акции становятся голосующими;
- размера оцениваемого пакета акций / доли участия;
- аффилированности акционеров / учредителей;
- ретроспективных результатов голосования (наличие

противостояния между группами акционеров или учредителей или наоборот голосования блоками по ключевым вопросам).

6.1.5.3. В табл. 28 представлено сводное описание инструментов искажения стоимости, которые могут встречаться в отчетах об оценке пакетов акций и долей участия *дополнительно к инструментам*, описанным в разделе 3.4.

Таблица 28.

Специфические инструменты искажения стоимости

Раздел отчета	Инструменты искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
Описание объекта оценки	1. Некорректная идентификация объекта оценки, в т.ч. отсутствие информации: • о размере пакета, в составе которого оценивается одна акция; • о структуре капитала. 2. Неучет перспектив развития генерирующих доход единиц (НЭИ). 3. Неучет части существенных по стоимости активов предприятия (например, избыточные и непрофильные активы, активы, не учтенные на балансе).
Допущения и ограничения	4. Оценка на основе бухгалтерской отчетности, дата которой не совпадает с датой оценки, с необоснованным предположением о постоянстве структуры и размера статей актива/пассива на обе указанные даты.
Анализ рынка	5. Отсутствие анализа рынка акций оцениваемого предприятия или предприятий-аналогов (конкурентов). 6. Отсутствие анализа всех существенных сегментов рынка, на котором осуществляет свою деятельность оцениваемое предприятие, при этом все прогнозы выполнены на основе одного из второстепенных сегментов.
Затратный подход к оценке	7. Отсутствие корректировки балансовой стоимости активов (обязательств), балансовая стоимость которых незначительна в общей валюте баланса, однако рыночная стоимость существенна (раздел 7.2). 8. Использование методов массовой (укрупненной) оценки, характеризующихся высокой погрешностью расчетов, для существенных по стоимости активов (обязательств).

Раздел отчета	Инструменты искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
	9. Неучет внешнего износа имущественного комплекса, обусловленного законодательными или рыночными ограничениями деятельности предприятия в целом. 10. Приравнивание рыночной и балансовой стоимости задолженности без наличия на то оснований.
Сравнительный подход к оценке	11. Использование несопоставимых предприятий-аналогов. 12. Недостаточное описание предприятий-аналогов, не позволяющее выявить и скорректировать различия между оцениваемым предприятием и аналогами. 13. Использование «готовых мультипликаторов», определенных для несопоставимой ситуации. 14. Некорректное определение для оцениваемого предприятия базы расчета по мультипликатору.
Доходный подход к оценке	15. Необеспеченность прогнозных темпов роста объемов производства (оказания услуг) адекватной величиной капитальных вложений (раздел 7.4). 16. Нереальность прогнозов в натуральном и/или денежном выражении. 17. Необоснованная интерполяция темпов роста показателей по одному из направлений деятельности на другие. 18. Учет нетипичных (разовых) показателей при прогнозе денежных потоков. 19. Некорректный учет итоговых корректировок (избыточные и непрофильные активы, чистый долг, избыток/недостаток собственного капитала, разница в отложенных налоговых активах и отложенных налоговых обязательствах). 20. Некорректное определение долгосрочного темпа роста денежного потока в модели Гордона. 21. Переход на среднерыночные показатели деятельности, сильно отличающиеся от ретроспективных показателей конкретного предприятия без соответствующего анализа и обоснования. 22. Несоответствие вида денежного потока и модели учета обязательств предприятия

Раздел отчета	Инструменты искажения стоимости (факторы, на которые оказывается воздействие)
Согласование результатов	23. Несопоставимость результатов, например: • результат затратного подхода не учитывает стоимость ряда нематериальных активов (клиентская база, лицензии и пр.); • результаты расчета по различным подходам соответствуют различному варианту использования объекта оценки или его составных частей (например, в доходном подходе моделируются доходы от текущей деятельности предприятия, а в затратном подходе при определении стоимости недвижимости моделируется ее наиболее вероятное использование типичным рыночным субъектом).
Скидки и премии	24. Неучет (учет с ошибками) структуры уставного капитала. 25. Неучет (учет с ошибками) размера оцениваемого пакета акций / доли участия. 26. Неучет (учет с ошибками) аффилированности акционеров (учредителей). 27. Неучет (учет с ошибками) ретроспективных результатов голосования.

6.1.5.4. В оценочной практике распространено привлечение к оценке бизнеса нескольких Оценщиков различной специализации: например, одни из них оценивают основные средства в составе активов, а другие — составляют финансовую модель в рамках доходного подхода к оценке и формируют остальные разделы отчета об оценке. Аналогично, при экспертизе отчетов об оценке целесообразно привлечение Экспертов различной специализации.

6.1.5.5. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)» содержит много проблемных положений. Перечислим некоторые из них.

Во-первых, вызывает вопросы область применения ФСО №8 — в п. 1 указано, что он распространяется на оценку «акций», которые сами по себе являются финансовым инструментом (ценной бумагой) и могут быть оценены в отрыве от деятельности соответствующего предприятия, например, по биржевым котировкам (при их наличии). При этом в соответствии с п. 5–7 ФСО №8 даже при оценке одной котируемой на рынке акции в отчете об оценке

необходимо приводить развернутую информацию о самом предприятии, в т.ч.:

- «о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес»;
- «финансовую информацию, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период»;
- «информацию о структуре уставного (складочного) капитала».

В большинстве случаев при оценке единичных котируемых акций указанная информация не является существенной и не будет использоваться при определении стоимости.

Во-вторых, в п.п. «б» п. 5 ФСО №8 указано, что «Оценка имущественного комплекса или его части осуществляется исходя из предпосылки сохранения деятельности организации». Как данное положение соотносится с описанным выше фундаментальным принципом НЭИ? Например, объектом оценки является 100% пакет акций убыточного научно-исследовательского института (НИИ), имеющего в собственности здание в центральной части города-миллионника. Дословное следование данному пункту способно привести к значительному занижению итоговой величины стоимости, поскольку стоимость здания НИИ будет определена, исходя из текущей научно-исследовательской деятельности, финансовый результат которой, как правило, не сопоставим с рыночной стоимостью недвижимости предприятия.

Дополнительную проблему привносит п. 11 ФСО №8, в котором прямо указано, что «Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес». В описанном выше примере может оказаться, что денежный поток от текущей деятельности научно-исследовательского института может быть достоверно определен — это является основанием отказа от применения затратного подхода к оценке?

В-третьих, дословная трактовка п.п. «в» п. 10.1 ФСО №8 в сравнительном подходе к оценке позволяет проводить рас-

четы только исходя из стоимости «100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала», что делает невозможным использования ряда общепринятых расчетных моделей.

С введением в действие ФСО №8 проводить экспертизу отчетов об оценке пакетов акций и долей участия, а также отстаивать корректность результатов экспертизы стало сложнее, поскольку некоторые формальные положения документа расходятся со сложившимися правилами делового оборота и здравым смыслом.

6.2. Инвестиционные активы

6.2.1. Специфика объекта оценки

В настоящей главе для краткости под «инвестиционными активами» понимаются следующие объекты оценки:

- вклады в инвестиционные контракты (проекты) в виде застроенных или свободных земельных участков, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях;
- права требования на долю в составе объекта перспективного строительства (реконструкции), предусмотренную условиями инвестиционного контракта.

Отчеты об оценке инвестиционных активов характеризуются значительным разнообразием, определяемым видами инвестиционных проектов — например, проект по застройке свободного земельного участка, проект по реконструкции существующего имущественного комплекса, создание системы трубопроводов или создание крупных производственных линий. Дальнейшее описание специфики экспертизы отчетов об оценке инвестиционных активов приведено на примере наиболее часто встречающихся в оценочной практике инвестиционных проектов — проектов по застройке свободных земельных участков, если иное не указано по тексту.

С позиции экспертизы отчетов об оценке, в качестве основных особенностей инвестиционных активов можно выделить следующее.

6.2.1.1. Сложность распознавания инвестиционного актива в объекте оценки (рис. 36). Приведем два примера.

Ситуация А. В отчете об оценке в качестве объекта оценки зафиксирован объект незавершенного строительства (недостроенное здание телебашни в г. Екатеринбурге), а точнее даже не сам объект, а затраты на его строительство. В ходе экспертизы было установлено, что данный объект недвижимости вовлекается в инвестиционный проект на следующих условиях: инвестору передают права на постройку многофункционального комплекса вокруг телебашни, взамен чего он обязуется достроить телебашню. Следовательно полезность для инвестора данного актива заключалась в разнице между стоимостью прав на строительство комплекса и затратами на достройку телебашни.

Ситуация Б. В отчете об оценке оценен объект незавершенного строительства — здание больницы на окраине г. Москвы. Проведенный Экспертом анализ показал, что собственно здание (ни в недостроенном, ни в достроенном виде) инвестора не интересует — к отчету об оценке прилагается инвестиционный договор, согласно которому инвестор обязан достроить, оснастить необходимым оборудованием и сдать в эксплуатацию рассматриваемую больницу, обеспечить перебазирование из центра города в данный объект нескольких медицинских учреждений аналогичного профиля; после этого инвестор получит право снести освободившиеся старые здания медицинских учреждений, а на соответствующих участках построить объекты торгового назначения. Полезность сделки для инвестора заключается в разнице прав на застройку (с учетом необходимости



Рис. 36. Инвестиционный актив

сноса существующих улучшений) участков городских больниц коммерческими объектами и обязательств по достройке и оснащению медицинским оборудованием нового здания больницы на окраине Москвы, перебазированию больниц в новое здание, причем с учетом существенного временного лага между этими процессами.

В подобном случае задача Оценщика состоит в идентификации объекта оценки, а также в детальном анализе и позиционировании во времени следующих последовательных этапов, сопровождающихся соответствующими денежными потоками (как положительными, так и отрицательными):

- выполнение инвестором обязательств по достройке здания больницы, расположенного на окраине города, и оснащению его медицинским оборудованием;
- выполнение инвестором обязательств по перебазированию в достроенное здание нескольких медицинских учреждений из центра города;
- снос существующих на дату оценки зданий этих медицинских учреждений или их реконструкция под торговое назначение;
- строительство объектов торгового назначения, если реконструкция существующих зданий нецелесообразна.

В обоих примерах не стоит задача по определению стоимости существующего объекта недвижимости, следовательно, объект оценки был идентифицирован неправильно. Необходим анализ разницы между стоимостью прав на застройку неких земельных активов за вычетом обязательств инвестора по финансированию достройки определенных объектов.

Отметим, что часто подобные ошибки в отчетах появляются не по вине Оценщика, а вследствие неверной постановки задания на оценку заказчиком оценки. Если Оценщику сказали, что с объектом оценки предполагается совершение сделки купли-продажи, а не вовлечение его в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях, он может об этом и не догадаться.

6.2.1.2. Сложность (неочевидность) формирования объекта оценки в соответствии с требованиями ст. 5 Закона об оценке. Как правило, в качестве объекта оценки выступают права по инвестиционному контракту или объект недвижимости,

вовлекаемый в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях. Более подробно данный вопрос описан в [58].

6.2.1.3. Абсолютное большинство инвестиционных активов — они характеризуется уникальным набором существенных условий инвестиционного контракта (прежде всего: площадь возводимого объекта недвижимости, распределение долей между сторонами инвестиционного контракта, размер и распределение затрат на подключение к инженерным сетям, обременения, сроки реализации проекта). Различия в условиях приводит к тому, что похожие, на первый взгляд, инвестиционные активы (например, соседние земельные участки) могут иметь существенно различающуюся стоимость.

6.2.1.4. Инвестиционные активы могут оцениваться на ранних стадиях реализации инвестиционного контракта, когда еще отсутствует полноценная проработка его реализации (отсутствует градостроительный план земельного участка, четкое позиционирование результатов инвестиционной деятельности на соответствующем сегменте рынка и т.д.). В такой ситуации Оценщик вынужден самостоятельно определять основные характеристики перспективного объекта, руководствуясь положениями градостроительного кодекса, правилами землепользования и застройки, данными кадастрового паспорта и других документов аналогичной направленности, а также результатами анализа рыночной конъюнктуры.

Основными параметрами, определяющими конструктивные и объемно-планировочные решения возводимого объекта недвижимости, являются: площадь и форма земельного участка, вид разрешенного использования, допустимая плотность застройки, максимально допустимая высота застройки. Очевидно, что большинство Оценщиков не обладают специальными знаниями в области градостроительных, проектных и изыскательских работ — их суждения основываются на большом числе допущений, что приводит к значительной неопределенности результатов оценки. Все существенные допущения должны быть отражены в отчете об оценке.

6.2.1.5. При проверке идентификации инвестиционного актива как объекта оценки следует обращать внимание на возможное наличие дополнительных соглашений к инвестиционному контракту, в которых могут быть уточнены

его существенные условия. Имеют место ситуации, когда заключаются до пяти-шести дополнительных соглашений, в каждом из которых указываются различные даты завершения инвестиционного контракта, различное распределение долей в будущем объекте недвижимости, изменяется функциональное назначение помещений.

6.2.2. Специфика расчетных моделей

В профессиональном оценочном сообществе отсутствует единый методический подход к оценке инвестиционных активов, наблюдается значительное разнообразие используемых методик. Наиболее методически проработанным документом является проект Технического задания на проведение оценки рыночной стоимости находящихся в Федеральной собственности объектов недвижимости, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях, подготовленный авторами Учебника во время работы в Отделе оценки Росимущества в 2007 году [58] (обратим внимание, что данный проект так и не был утвержден, но получил широкое распространение в оценочном сообществе). Отличительной особенностью указанного технического задания является то, что в его состав входит пример расчетной модели в формате MS Excel.

Специфический набор существенных параметров инвестиционных контрактов приводит к тому, что оценка абсолютного большинства из них производится с применением доходного подхода к оценке (метод предполагаемого использования). Таким образом, при экспертизе данных отчетов нужно учитывать все аспекты, которые были сформулированы ранее применительно к проверке доходного подхода к оценке объектов недвижимости и пакетов акций.

С точки зрения экспертизы, наиболее часто встречающимися отличительными особенностями доходного подхода к оценке стоимости инвестиционных активов являются:

- 1) массовое использование элементов затратного и сравнительного подходов к оценке для обоснования отдельных показателей расчета. Например, элементы сравнительного подхода к оценке могут использоваться при определении стоимости продажи помещений в составе объекта перспективного строительства, а элементы затратного подхода — при определении затрат на проектно-изыскательские и строительные работы, плату за инженерное обеспечение, благоустройство территории и пр.;

- 2) большая длительность прогнозного периода. Общепризнанной оценочной практикой является разумная минимизация продолжительности прогнозного периода, которая при оценке недвижимости и бизнеса редко превышает 5 лет. После указанного срока Оценщик делает предположение о стабилизации денежных потоков. Применительно к инвестиционным активам стабилизация денежных потоков может наступать через значительно более долгий промежуток времени. Например, инвестиционная фаза проектов по созданию даже относительно небольших многофункциональных комплексов «с нуля» часто выходит за пятилетний срок, при этом еще следует учесть период, необходимый для выхода комплекса на рыночные уровни загрузки;
- 3) существенное изменение величины рисков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов. Например, в первой части прогнозного периода моделируется создание нового объекта недвижимости, а во второй части и в постпрогнозные периоды — его эксплуатация. Очевидно, что строительная деятельность и деятельность по управлению недвижимым имуществом характеризуется различными рисками;
- 4) значительная чувствительность расчетной модели. Незначительное изменение одного из расчетных параметров (например, величины ставки дисконтирования, продолжительности периода строительства или затрат на подключение к инженерным коммуникациям) приводит к значительному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

6.2.3. Практические вопросы экспертизы

6.2.3.1. Для распознавания инвестиционных активов в отчетах об оценке, где в предполагаемом использовании результатов оценки не указано вовлечение в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях (например, указано совершение сделки купли-продажи), можно использовать критерий «нестандартности» объекта оценки — значительное отличие от обычных объектов на рынке или даже полное отсутствие аналогов. Это может быть:

- объект транспортной (например, порт), социальной (театр) или другой инфраструктуры с непонятной полезностью для покупателя с рыночной мотивацией;

- редкий (дефицитный) и обладающий большой инвестиционной привлекательностью актив (например, земельный участок в центре города), как пустой, так и застроенный; причем, чем более нетипичны для рынка улучшения объекта оценки (значительная величина износа, низкая степень строительной готовности, нерыночное функциональное назначение, например, библиотека, театр и т.д.), тем более вероятно, что он является инвестиционным активом;
- права на предприятие (целиком или на контрольный пакет акций), обладающее правами на застройку инвестиционно привлекательного земельного участка (например, контрольный пакет акций);
- для объектов-аналогов затраты на изменение технико-экономических параметров до уровня параметров объекта оценки (или наоборот) сопоставимы со стоимостью самого актива. Например, для земельных участков — изменение вида разрешенного использования, изменение цели предоставления земельного участка в аренду может быть сопоставимо со стоимостью участка в исходном состоянии.

6.2.3.2. Для качественной проверки результатов оценки могут использоваться косвенные показатели:

- доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Например, в большинстве инвестиционных контрактов на строительство многоэтажных жилых домов указанная доля превышает 10%, для контрактов в городах-миллионниках выше 15% (в Москве — от 30 до 70% в зависимости от местоположения);
- «нагрузка» стоимости земельного участка на единицу площади улучшений (отношение стоимости земельного участка к общей площади возводимого объекта недвижимости, ден.ед./ед. площади улучшений). «Нагрузка» показывает, сколько денежных единиц в стоимости 1 кв.м улучшений приходится на земельный участок.

6.2.3.3. В ряде случаев при экспертизе отчетов об оценке выполняется анализ чувствительности использованной Оценщиком расчетной модели. Эксперт на основе информации, изложенной в отчете об оценке, выстраивает

аналогичную или несколько упрощенную расчетную модель и проверяет, какие именно параметры расчета оказывают наибольшее влияние на итоговую величину стоимости. В ходе дальнейшей экспертизы наибольший акцент делается на проверку указанных параметров расчета.

Например, результат анализа чувствительности показывает, что итоговая величина стоимости объекта оценки сильно зависит от величины затрат на строительство (увеличение затрат на 1% приводит к снижению итоговой стоимости земельного участка на 20%). В таком случае Эксперту следует внимательно отнестись к проверке достаточности и достоверности информации, положенной в основу обоснования величины затрат на строительство, а также доходной части проекта.

6.2.3.4. Оценка стоимости инвестиционных активов может осуществляться в рамках оценки стоимости бизнеса и сопровождаться сложной схемой отражения такого актива в бухгалтерском балансе. Это затрудняет процесс оценки, поскольку возможен «недоучет» или, наоборот, «многократный учет» составных элементов актива.

Пример. Основным активом Предприятия являются права по инвестиционному проекту по строительству жилого дома. Особенностью оценки указанных прав является тот факт, что **дата оценки не совпадает с моментом начала реализации инвестиционного проекта** (реализация инвестиционного проекта уже находится на стадии, отличной от нулевой). Часть денежных потоков инвестиционного проекта уже была сгенерирована и нашла свое отражение на различных строках активов и обязательств Предприятия:

- фактически выполненные работы (по закрытым актам) отражены по стр. 1191 «незавершенное строительство»;
- авансы, выданные техническому заказчику на строительство (по работам, еще не закрытым актами), отражены по стр. 1230 «Дебиторская задолженность»;
- часть помещений уже была продана на ранних этапах реализации инвестиционного проекта, что отражено в обязательствах по стр. 15301 (обязательства по договорам участия в долевом строительстве);
- денежные средства за проданные помещения поступили не в полном объеме — их часть учтена по стр. 1230 «Дебиторская задолженность».

Оценка стоимости прав по инвестиционному проекту осуществляет по методу предполагаемого использования со следующими модификациями (рис. 37):

- при переоценке балансовой стоимости стр. 1191 «незавершенное строительство»:
 - применительно к доходной составляющей — площадь предназначенных для продажи помещений, в соответствии с документами по проекту, уменьшается на площадь помещений, проданных на дату оценки;
 - применительно к затратной составляющей — в денежном потоке учитываются затраты в объеме «суммарные затраты «с нуля» минус затраты, закрытые по актам («незавершенное строительство»);
- при учете дебиторской задолженности:
 - авансы, выданные техническому заказчику, учитываются по номиналу (см. выше — в потоках не учтен факт выдачи авансов);
 - дебиторская задолженность по договорам долевого участия (обязательства дольщиков по неоплаченной части) — учитываются с учетом стоимости денег во времени.
- при переоценке обязательств — происходит обнуление стоимости обязательств по стр. 15301 (они уже учтены выше через уменьшение площади продаваемых помещений).

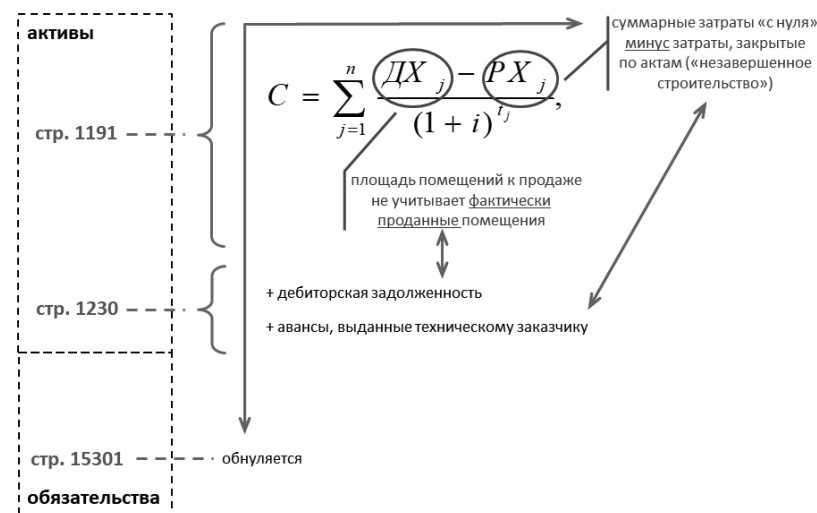


Рис. 37. Учет прав по инвестиционному проекту в методе чистых активов

6.3. Отчеты об итогах государственной кадастровой оценки

6.3.1. Общая информация о ГКО

Несмотря на кажущуюся схожесть, процесс государственной кадастровой оценки (далее — ГКО) имеет значительные отличия от индивидуальной рыночной оценки, что накладывает отпечаток и на методы экспертизы отчетов об итогах государственной кадастровой оценки.

В данном разделе приведена характеристика процесса ГКО и разобрана специфика кадастровой стоимости в объеме, достаточном для перехода к практическим вопросам экспертизы отчетов об итогах государственной кадастровой оценки.

Обратим внимание, что законодательство в сфере ГКО находится в процессе постоянной трансформации, приведенное описание относится к общей логике ГКО и содержит ряд упрощений, например, не указываются переходные периоды и даты вступления в силу тех или иных положений, а также отдельные исключения.

Статьей 3 Закона о ГКО [9] установлено, что:

- кадастровая стоимость объекта недвижимости — полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке;
- кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в т.ч. для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Законом о ГКО с 2016 года полномочиями по определению кадастровой стоимости наделены профильные государственные бюджетные учреждения (ГБУ), созданные в каждом регионе. Значительная часть ГБУ создана на базе бюро технической инвентаризации субъектов Российской Федерации (БТИ), обладающих уникальными сведениями о технических характеристиках объектов капитального строительства, необходимых, в том числе для определения кадастровой стоимости.

Процесс ГКО регулируется совокупностью специальных нормативно-правовых актов, основными из которых являются:

- Закон о ГКО — регулирует общие вопросы проведения ГКО, в частности, статьей 4 установлены ее общие принципы: *«Государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости»;*
- Методические указания по проведению ГКО [26] — закрепляют методические подходы к определению кадастровой стоимости;
- совокупность приказов Росреестра, устанавливающих требования к отчету об итогах государственной кадастровой оценки [33, 38];
- совокупность приказов Минэкономразвития РФ и Росреестра, определяющих порядок ведения ЕГРН и осуществления взаимодействия органа кадастрового учета и регистрации прав как с исполнителем работ по государственной кадастровой оценке, так и лицами (органами власти), заинтересованными в результатах определения кадастровой стоимости.⁵³

Очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости, в городах федерального значения в случае принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соответствующего решения — через два года (п. 4 ст. 11 Закона о ГКО).

С методической точки зрения в составе объектов недвижимости, попадающих под ГКО, выделяют: земельные участки и объекты капитального строительства (здания, сооружения,

⁵³ Примеры НПА (в настоящем разделе перечисление всех нормативных правовых актов не проводится, конкретные документы будут указаны по мере обращения к их содержанию): [25, 40, 39]

объекты незавершенного строительства, помещения, машино-места) различного функционального назначения.

Проекты отчетов об итогах государственной кадастровой оценки (промежуточные отчетные документы⁵⁴) размещаются в открытом доступе, любые заинтересованные лица могут направить свои замечания к ним (п. 15 ст. 14 Закона о ГКО).

Величина кадастровой стоимости конкретного объекта недвижимости может быть «оспорена» – установлена в размере рыночной стоимости, определенной по результатам индивидуальной рыночной оценки или по результатам судебной экспертизы (ст. 22 Закона о ГКО [9]).

Мониторингом рынка занимается Росреестр, индексы рынка недвижимости рассчитывает Федеральная кадастровая палата Росреестра [34].

Основная методическая специфика ГКО относительно индивидуальной рыночной оценки заключается в следующем:

- большое количество объектов оценки – в крупнейших регионах одновременно может проводиться оценка нескольких миллионов объектов недвижимости, например, в Московской области в 2018 году было одновременно оценено 12,7 млн объектов недвижимости;
- неполнота и низкое качество исходной информации по объектам оценки – основным источником информации по количественным и качественным характеристикам объектов оценки является перечень объектов недвижимости, формируемый на основе единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН [27] и [36]). Данный источник не содержит информации о значительном количестве ценообразующих факторов, которые обычно используются при индивидуальной рыночной оценке (например, информация о качестве внутренней отделки, обеспеченности инженерными коммуникациями);
- непроведение осмотра в отношении абсолютного большинства объектов оценки. Хотя запрет на проведение осмотра объектов оценки в рамках ГКО отсутствует, однако количество объектов оценки таково, что осмотр является редчайшим исключением, практикуемым, например, в отношении наиболее крупных объ-

ектов, по которым велика вероятность последующих споров о величине стоимости;

- неприменение фундаментального принципа наиболее эффективного использования – кадастровая стоимость определяется для единственного вида разрешенного использования, который в абсолютном большинстве случаев совпадает с фактическим. Исключением являются объекты, по которым имеются сведения более, чем об одном виде разрешенного использования;
- неучет обременений и сервитутов за исключением публично-правовых;
- использование значительного количества допущений, в т.ч. в части установления существенных количественных и качественных характеристик объектов оценки и объектов-аналогов (например, в отношении года постройки и технического состояния, материала стен);
- развитое использование геоинформационных систем для определения значений ценообразующих факторов (обеспеченность территории инженерными системами, месторасположение в виде расстояния до центра города, до центра субъекта РФ, до крупных водных объектов и т.д.);
- возможность использования большего количества информации (по отношению к индивидуальной оценке), получаемой от исполнительных органов государственной власти (ИОГВ), органов местного самоуправления (ОМСУ), иных источников;
- возможность накопления и систематизации информации в отношении объектов недвижимости, расположенных в границах рассматриваемой территории;
- методико-политический аспект – некоторые обязательные к применению в рамках ГКО методы оценки имеют слабое отношение к рыночной конъюнктуре на дату оценки. Например, это относится к оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения через метод капитализации земельной ренты по нормативным показателям урожайности. Как правило, кадастровая стоимость земель с/х назначения, определенная с применением доходного подхода, существенно выше, чем цены предложения на рынке аналогичных земельных участков (сравнительный подход).

⁵⁴ Утрачивает силу с 01.01.2021

Дополнительно следует указать на такое отличие как периодичность. Рыночная оценка имеет четкое начало (заключение договора на оценку) и завершение (подписание акта сдачи-приемки оценочных работ). Кадастровая оценка – это непрерывный процесс. Несмотря на то, что само определение стоимости осуществляется раз в несколько лет, есть процедуры, которые должны происходить непрерывно. Прежде всего, это относится к сбору рыночной информации и сведений в отношении ЦОФ. Если соответствующий анализ не проводить постоянно, то, например, часть рыночных данных (оферт, сделок) вообще может не попасть в поле зрения, а по части из них невозможно будет произвести верификацию данных (едва ли продавец будет давать уточнения по параметрам объекта-аналога, который был продан несколько месяцев или даже лет назад).

С появлением специализированных ГБУ, наделенных полномочиями по определению кадастровой стоимости, принцип непрерывности выполнения работ по отдельным этапам ГКО может быть реализован в полной мере.

Описанный далее методический инструментарий экспертизы может быть полезен как для сотрудников ГБУ, осуществляющих внутренний контроль качества результатов определения кадастровой стоимости, так и для любых других заинтересованных лиц при формировании замечаний к проекту отчета об итогах государственной кадастровой оценки (промежуточным отчетным документам, в рамках п. 15 ст. 14 Закона о ГКО), а также при формированию позиции в целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости (ее установления в размере рыночной).

6.3.2. Причины недостаточного качества результатов ГКО

Анализ проектов отчетов об итогах государственной кадастровой оценки, замечаний к ним, итоговых версий отчетов об итогах государственной кадастровой оценки, а также результаты обучения сотрудников ГБУ⁵⁵ позволяют говорить о следующих основных объективных причинах искажения результатов определения кадастровой стоимости.

⁵⁵ С 2016 года в РЭУ им. Г.В. Плеханова прошли обучение 11 потоков слушателей по программе профессиональной переподготовки «Государственная кадастровая оценка»

❶ Некачественная информация по объектам оценки в исходном перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Перечень объектов оценки формируется на основе данных, содержащихся в ЕГРН, ведение которого осуществляется Росреестром⁵⁶.

Достаточно простой и вместе с тем показательный анализ качества данных сведений представлен в табл. 29. Отметим, что Росреестром ведется постоянная работа по улучшению качества данных ЕГРН (верификация и гармонизация сведений), поэтому с 2015 года ситуация улучшилась. Однако количество несоответствий и опыт ведения больших массивов данных (big data), говорят, что неточности будут всегда.

Таблица 29.

Анализ качества сведений об объектах капитального строительства в Московской и Владимирской областях в 2015 году

Показатель	Значение			
	Московская область		Владимирская область	
	шт.	%	шт.	%
Кол-во объектов недвижимости, прошедших оценку в конце 2015 года	7 980 644	100%	1 067 816	100%
<i>Недостатки информации из исходного перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке</i>				
Отсутствует наименование (для всех объектов)	5 010 139	63%	593 890	56%
Отсутствует год ввода в эксплуатацию, либо год постройки (для зданий)	1 563 843	19%	173 167	16%
Отсутствует материал стен (для зданий)	625 750	8%	69 007	6%
Отсутствует номер этажа (для помещений)	360 232	5%	572 219	54%

⁵⁶ Ч. 1 ст. 3 [7]

Показатель	Значение			
	Московская область		Владимирская область	
	шт.	%	шт.	%
Отсутствует этажность (для зданий)	368 844	5%	14 427	1%
Материал стен указан некорректно (для зданий)	12 798	0,2%	1 633	0,2%
Этажность указана некорректно (для зданий)	6 451	0,1%	1 620	0,2%
Противоречия в годе постройки и годе ввода в эксплуатацию (для зданий)	500	0,01%	59	0,01%

Как видно, сведения, содержащиеся в перечнях объектов оценки, не полные:

- отсутствуют сведения о самих объектах недвижимости;
- отсутствуют сведения о характеристиках объектов недвижимости.

Несоответствия носят системный характер – они наблюдаются во всех субъектах Российской Федерации.

При этом, по закону ГБУ обязано оценить все объекты оценки, переданные ему в составе исходного перечня, даже в том случае, если по ним нет информации⁵⁷. Таким образом, ГБУ изначально поставлено в условия, когда есть объекты, по которым для качественной оценки недостаточно информации.

ГБУ уточняют информацию в процессе государственной кадастровой оценки. Однако, если уточненная информация поступает на поздних этапах, когда расчетные модели уже сформированы, это приводит к необходимости повторного определения значений ценообразующих факторов, кодировок, группировок и расчетов, которые, с учетом значительного количества объектов оценки, могут занимать большое время даже на современных многопроцессорных вычислительных комплексах.

⁵⁷ С учетом положений п. 6 Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в редакции [27] или п. 13 [37]

② Недостаточное качество управления институтом ГКО со стороны Государства.

Под недостаточным качеством управления в данном случае понимается совокупность недостатков действующего законодательства, а также недостатки организационных мероприятий, например:

- нормативные правовые акты в сфере ГКО постоянно трансформируются. При этом исправление нормативных правовых актов происходит и в тех местах, по которым проблемы отсутствуют. При этом встречаются случаи ухудшения регулирования. Так, например, проблема не предоставления сведений о границах объектов недвижимости для определения кадастровой стоимости в соответствии со ст.16 Закона о ГКО ранее не существовала и не была закреплена нормативно. Или максимальный срок рассмотрения обращений об ошибках сокращен с 60 до 30 дней [11], что приведет к дефициту времени на проверку ГБУ порядка определения кадастровой стоимости. Следует также отметить, что вслед за изменяющимся законодательством ГБУ приходится трансформировать сложившиеся бизнес-процессы, что усложняет применение и/или препятствует использованию накопленного положительного опыта, препятствует улучшению качества определения кадастровой стоимости;
- некоторые требования Методических указаний по ГКО допускают двоякое толкование, что может привести к искажению результатов расчета. Так, например, пунктом 1.8 Методических указаний предусмотрено, что определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется на основе того из определенных (установленных) для него видов использования, который позволяет использовать его наиболее эффективно, что приводит к максимизации его стоимости. Таким образом, если земельный участок имеет вид разрешенного использования «Для производственных целей, склада и магазина», то определение его кадастровой стоимости формально может осуществляться исходя из торгового вида использования фактически без анализа структуры площадей, что в большинстве случаев приведет к необоснованному завышению кадастровой стоимости и, как следствие, оспариванию результатов ее определения;

- отсутствует контроль качества отчета об итогах государственной кадастровой оценки (результатов определения кадастровой стоимости) **по существу** со стороны уполномоченного федерального органа исполнительной власти (Росреестра). Росреестр на законодательном уровне всячески дистанцируется от проверки потенциально проблемных и существенных этапов определения кадастровой стоимости (например, определение кодов видов использования, расчеты, соответствие результатов уровню рынка). Проверка Росреестра проводится лишь по формальным требованиям (наличие разделов отчета и приложений, предусмотренных профильным приказом Росреестра [38]).

Также следует указать на проблемные положения приказов Росреестра, регламентирующих порядок формирования и предоставления перечней объектов недвижимости [35, 36]:

- документ предполагает возможным передачу на оценку земельных участков, для которых отсутствует главная с точки зрения определения стоимости информация – информация о виде разрешенного использования. Как можно оценить участок, не зная его вид разрешенного использования?
- сведения о границах объектов оценки передаются только при работах в рамках очередного тура государственной кадастровой оценки, который проводится раз в четыре года. Перечни объектов оценки, направляемые в ГБУ для определения кадастровой стоимости в связи с изменениями характеристик объектов недвижимости, вносимых в ЕГРН между турами кадастровых оценок, в том числе при образовании новых объектов недвижимости (ст.16 Закона о ГКО), не сопровождаются сведениями о границах объектов оценки. То есть при определении кадастровой стоимости между турами кадастровых оценок может отсутствовать полноценная информация о местоположении объектов недвижимости.

❸ Недостаточное кадровое обеспечение ГБУ.

В данном разделе под кадровым обеспечением понимается как количество, так и профессиональный уровень сотрудников ГБУ.

Абсолютное большинство ГБУ фиксируют нехватку квалифицированных сотрудников. Данное обстоятельство обусловлено широким набором причин, среди которых выделим следующие:

- передача полномочий по определению кадастровой стоимости субъектам Российской Федерации, выполнена государством без предварительной или даже параллельной подготовки кадров. Программы подготовки кадров в сфере кадастровой оценки фактически были разработаны образовательными учреждениями после вступления в силу Закона о ГКО;
- после обучения сотрудники имеют знания и умения определения кадастровой стоимости, которые еще не были освоены до уровня навыков (навыков практического применения знаний и умений в реальной практической деятельности). Обучение проводится прямо в процессе кадастровой оценки;
- процесс определения кадастровой стоимости сложный, требует наличие высококвалифицированных кадров в разных отраслях (кадастр недвижимости, картография, аналитика рынка недвижимости, оценка, обработка больших массивов информации и др.). При этом уровень заработных плат, предлагаемый бюджетными учреждениями ряда субъектов Российской Федерации, не способен конкурировать с заработными платами, предлагаемыми на рынке труда.

❹ Административное давление в целях повышения налогов.

Ухудшение макроэкономической ситуации и санкционное давление привели к тому, что значение имущественных налогов для бюджетов разных уровней значительно возросло. Если при цене на нефть 100+\$/баррель государству было не очень важно, сколько средств поступит по имущественным (в т.ч. земельному) налогам, то сейчас эти суммы стали существенными.

Не оспаривая важность формирования цивилизованной системы налогообложения и реализации государством социальных проектов, констатируем факт, что в отдельных субъектах РФ ГБУ становятся объектом административного давления, призванного максимизировать базу для налогов, поступающих в местные и региональный бюджеты.

5 Высокая рыночная неопределенность.

Основная часть работ по кадастровой оценке проводится с применением методов массовой оценки, включающих построение эконометрических моделей, базирующихся на больших выборках рыночных данных. Размер и качество выборки рыночных данных оказывает прямое влияние на точность моделей оценки и корректность итогового результата. Для построения моделей обычно собирается информация по тысячам объектов-аналогов, несколько сотен из которых после предварительного отсева отбираются кадастровыми оценщиками для построения расчетных моделей.

Недостаточная прозрачность, развитость и высокая волатильность российского рынка недвижимости значительно осложняет сбор и учет рыночной информации. Особенно заметной эта проблема является за пределами городов-миллионников, где дефицит и высокая волатильность рыночной информации обусловлены в том числе экономическим кризисом, вызванным как макроэкономическими явлениями и пандемией, так и санкционным давлением на Россию.

Очевидно, данная причина оказывает влияние и на достоверность результатов индивидуальной рыночной оценки.

Также отдельно целесообразно рассмотреть необходимость определения кадастровой (равно как и рыночной) стоимости земельных участков сегментов рынка, для которых рыночная информация малочисленна или даже отсутствует. Например, земельные участки для размещения гаражей и автостоянок, участки обеспечения обороны и безопасности, участки для ведения социальной деятельности и пр. В данных условиях рыночный ориентир отсутствует и качество определения кадастровой стоимости земельных участков данных сегментов, зависит в основном от опыта и профессионализма кадастрового оценщика.

Указанные факторы накладывают отпечаток на специфику экспертизы (проверки) отчетов об итогах государственной кадастровой оценки.

6.3.3. Практические вопросы проверки

6.3.3.1. Учет методической и организационной специфики ГКО

Экспертиза отчетов об итогах государственной кадастровой оценки невозможна без полноценного знания соответ-

ствующих требований, закрепленных в профильных нормативных правовых актах.

Основными нормативными правовыми актами, содержащими требования к процедуре кадастровой оценки и, в т.ч. к отчетам об итогах государственной кадастровой оценки, являются: Закон о ГКО [9] (в основном ст.14 данного закона); Приказы Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 [29], от 09.06.2017 № 284 [30], от 06.08.2020 № П/0284 [38], Приказ Росреестра от 06.07.2020 № П/0279 [33]. Комплекс данных документов предусматривает требования к порядку государственной кадастровой оценки, срокам реализации ее этапов, к методологии определения кадастровой стоимости, а также к структуре и содержанию отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

В настоящем разделе мы не будем дублировать положение данных документов, в которые, как упоминалось выше, постоянно вносятся изменения, предоставив читателю самостоятельно ознакомиться с актуальными на дату прочтения редакциями.

С точки зрения соблюдения соответствия отчета об итогах государственной кадастровой оценки требованиям нормативных правовых актов, какие-либо сложности отсутствуют. Данные требования четко поименованы. Обратим внимание, что к содержанию и оформлению отчета об итогах государственной кадастровой оценки предъявляется ряд специфических требований, например:

- регламентирован состав разделов текстовой части итогового отчетного документа, их содержание;
- определен перечень и состав приложений к отчету (в т.ч. формат приложений в электронном виде);
- предусмотрены критерии соответствия методическим указаниям, которые сводятся к наличию или отсутствию той или иной информации (наличие сведений об обосновании модели оценки кадастровой стоимости; наличии сведений об источниках информации для каждого ценообразующего фактора).

Вместе с тем проверка качества результатов кадастровой оценки требует не только формальной, но и содержательной проверки, подходы к которым рассмотрим в следующих пунктах настоящего раздела. Для такой проверки, наряду со знаниями законодательства потребуется

и «общеэкономическая эрудиция» и знания в сфере индивидуальной рыночной оценки.

6.3.3.2. Стадийный контроль качества

Специфика процесса ГКО требует соответствующей схемы организации работ по внутренней проверке качества со стороны сотрудников ГБУ. Встречаются ситуации, когда исполнитель работ по кадастровой оценке не имеет возможности устранить существенные замечания на уже готовый отчет об итогах государственной кадастровой оценки в связи с отсутствием времени. Например, если замечания относятся к группировке объектов оценки, выбору ценообразующих факторов или к использованным рыночным данным, их устранение будет связано с переделкой большей части ранее выполненных работ (перегруппировкой объектов недвижимости, перестроением моделей оценки, переформированием громоздких приложений, подготовкой описания новой (измененной) модели оценки и пр.).

По этой причине внутренний контроль качества отчета об итогах государственной кадастровой оценки проводится (должен проводиться) стадийно. Профильные Эксперты (например, сотрудники ГБУ), сопровождают весь процесс определения кадастровой стоимости, консультируют исполнителей, участвуют в межведомственных совещаниях и формируют предложения по оптимальному решению возникающих методических и организационных задач.

В качестве основных этапов процесса проведения внутреннего контроля качества можно выделить проверку следующих промежуточных результатов работ и фрагментов отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

❶ Группировка объектов оценки. Из-за различий в наименованиях (описании вида разрешенного использования) объектов оценки в кадастре недвижимости, по причине использования сокращений в названиях и наличия опечаток объекты оценки с одинаковым функциональным назначением могут быть ошибочно отнесены к различным группам. Также отнесение объектов недвижимости со схожими видами использования к различным группам, может быть обусловлено и выполнением группировки различными сотрудниками. Например, применение (полу)автоматической группировки на основе фильтров может разделить объекты «АЗС» и «автозаправочная станция».

❷ Ценообразующие факторы. Значения ценообразующих факторов должны быть достоверными, в том числе иметь указание на конкретный источник информации. Значения ценообразующих факторов должны быть определены для всех соответствующих объектов недвижимости. Значения ценообразующих факторов должны быть в единой размерности. Например, площадь земельного участка в кв.м. (а не в сотках или гектарах). Должны отсутствовать не логичные, слишком большие или слишком маленькие значения факторов (например, расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ в 10 000 км).

❸ Результаты анализа рынка и выбор объектов-аналогов — в т.ч. проверяется репрезентативность используемой рыночной информации, соответствие общему уровню рыночных цен, в том числе обзорам рынка недвижимости.

❹ Выбор и обоснование выбора ЦОФ для последующего использования в моделях. В модели оценки должны быть включены факторы, влияющие на стоимость соответствующего вида объектов недвижимости. Влияние на стоимость должно быть подтверждено.

❺ Выбор методов расчета для различных групп объектов оценки (и обоснование выбора, а также отказа от использования иных методов) — моделирование, оценка через эталонные объекты, индивидуальный расчет, метод удельного показателя кадастровой стоимости, индексация и иные способы определения стоимости. Применяемые методы оценки должны соответствовать имеющейся исходной информации.

❻ Модели расчета кадастровой стоимости. Направление влияния факторов в моделях расчета кадастровой стоимости и степень их влияния должны соответствовать данным рынка недвижимости. В т.ч. осуществляется проверка на основе контрольной выборки, проверка выбора эталонных объектов (если используется метод эталонного объекта), применяемые корректировки, индексы.

❼ Корректность оценки эталонных объектов.

❽ Итоговые результаты определения кадастровой стоимости — раздел 6.3.3.3.

❾ Анализ ответов на замечания, поступивших на проект отчета об итогах государственной кадастровой оценки. Проверяется наличие ответов на все поступившие замечания, а также полнота ответов (наличие пояснений по всем вопросам заявителя в части определения кадастровой стоимости).

⑩ Итоговая проверка отчета об итогах государственной кадастровой оценки, в том числе на предмет соответствия формальным требованиям законодательства о ГКО.

6.3.3.3. Проверка результатов расчетов на соответствие рыночным данным

В большинстве случаев количество объектов оценки таково, что при проверке отчета об итогах государственной кадастровой оценки физически невозможно проверить результаты расчета по каждому объекту оценки в ограниченные сроки — выполняется укрупненная проверка результатов, включающая несколько этапов.

Этап 1. Проверка среднего уровня определенной в отчете удельной величины кадастровой стоимости на соответствие среднему уровню удельных рыночных цен (по группам объектов или сегментам рынка). Более объективную картину позволяет получить анализ средневзвешенной по площади величины (например, если в составе объектов оценки имеется явное преобладание объектов определенной площади). Для повышения точности проверки целесообразно выполнить группировку результатов оценки и рыночных данных:

- по вариантам разрешенного использования;
- по месту расположения (например, по районам области, зонам с разной степенью развитости рынка (ценовым зонам, определенным кадастровым оценщиком в процессе проведения оценочного зонирования территории⁵⁸), населенным пунктам, кадастровым кварталам и т.д.);
- по площади (например: до 1 га, 1 — 10 га, свыше 10 га);
- по прочим особенностям (например, земельные участки, попадающие в зону обременений).

Этап 2. Анализ экстремумов (min, max) удельных показателей кадастровой стоимости — их значение должно быть логически объяснимо совокупностью значений ценообразующих факторов (например, у соответствующих земельных участков значения ЦОФ хуже, чем у большинства объектов-аналогов, присутствующих на рынке). Также, как правило, минимальный и максимальный уровень кадастровой стоимости

⁵⁸ См. раздел 6 Методических указаний о ГКО, утвержденных приказом [29]

не должны выходить за рамки диапазона рыночных цен сделок (предложений), либо такие выбросы должны быть объяснимы.

Этап 3. Анализ объектов оценки, по которым получена наибольшая величина кадастровой стоимости (не удельная, а именно за весь объект — рис. 38). На них следует обращать наиболее пристальное внимание по следующим причинам:

- большая величина кадастровой стоимости означает большую абсолютную величину имущественного (земельного или на имущество) налога и арендных платежей (при наличии таковых);
- по данным объектам вероятность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости наиболее высока;
- результаты успешного оспаривания кадастровой стоимости по данным объектам будут наиболее болезненно восприняты органами государственной власти из-за абсолютной величины снижения налоговых поступлений.

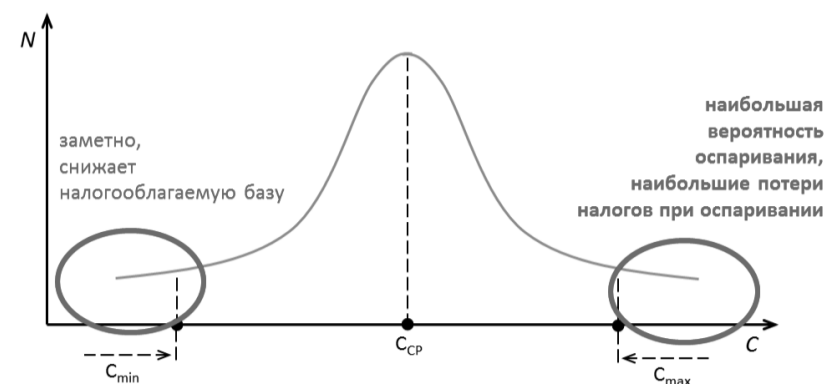


Рис. 38. Последствия искажения кадастровой стоимости

Этап 4. Анализ соотношения результатов расчета удельной кадастровой стоимости по объектам с различным функциональным назначением при прочих подобных характеристиках (месторасположении, площади и др.). Например, обычно наблюдается следующее соотношение (для земельных участков, $C_{уд}$ — удельная стоимость):

- $C_{уд}$ земельных участков с/х назначения $< C_{уд}$ земельных участков промышленного назначения;

Сегмент рынка / Расчетная (оценочная) группа (подгруппа)	УПКС по результатам проверяемой оценки, руб./кв.м			УПКС по результатам предыдущей оценки, руб./кв.м			Диапазон рыночных цен, руб./кв.м			Изменение относительно предыдущей оценки, раз
	мин.	средн.	макс.	мин.	средн.	макс.	мин.	макс.		
1										
2										
— // —										
n – 1										
n										
В среднем по всем объектам оценки										

размежеваны на небольшие площади. Также следует отметить, что проведение анализа с использованием средневзвешенных по площади (а не средних) показателей дает более корректный результат, чем анализ по средним УПКС, что объясняется наличием в ЕГРН существенно различающихся по площади объектов одного вида использования (назначения).

6.3.3.5. Проверка расчетных моделей

При кадастровой оценке могут использоваться те же эконометрические модели, которые применяются и в «индивидуальных» отчетах об оценке рыночной стоимости. Таким образом, может быть использован общий алгоритм, описанный в разделе 5.6. Однако на практике имеется ряд отличий:

- расчетные модели направлены на учет всех вариантов значений используемых ценообразующих факторов, а не на учет одного значения характерного для отдельного объекта оценки. Например, если рассматривается фактор материал стен, то модель оценки должна отражать влияние (различие стоимости) по всем вариантам материала стен (дерево, бетон, кирпич и пр.);
- расчетные модели при кадастровой оценке объемнее и сложнее за счет использования большего числа объектов оценки и объектов-аналогов, что предполагает проверку большего количества исходной рыночной информации;
- один из ключевых параметров построения моделей расчета кадастровой стоимости — это сопоставимость. Под сопоставимостью понимается ситуация, когда объекты недвижимости с более высокой рыночной стоимостью имеют и более высокую кадастровую стоимость. При построении же моделей индивидуальной рыночной оценки большее значение имеет точность оценки.

В ходе проверки модели Эксперту следует убедиться, что в ней учтены все существенные ЦОФ. Конкретный набор ЦОФ определяется типом объекта оценки, наличием информации и рыночной конъюнктурой.

При кадастровой оценке земельных участков, расположенных как в крупных населенных пунктах, как правило, это городские населенные пункты (ГНП), так и в небольших, сельских населенных пунктах (СНП), целесообразно учитывать следующие группы параметров:

- вид использования земельного участка. Данная характеристика используется для проведения группировки объектов оценки по сегментам рынка и поэтому в наибольшей степени влияет на уровень кадастровой стоимости. Например, в зависимости от вида использования участок может быть отнесен в группу «Гаражи» или «Магазины»;
- характеристики, описывающие местоположение объекта оценки. При этом факторы местоположения могут быть разной степени детализации. Например, определяются с точностью до населенного пункта (расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ, расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа) или до конкретного участка (расстояние от участка до метро, расстояние от участка до берега моря);
- физические характеристики (прежде всего — площадь земельного участка);
- социально-экономические характеристики (например, численность населения в населенном пункте, численность населения в муниципальном районе, городском округе, среднемесячная заработная плата);
- характеристики, описывающие наличие центральных коммуникаций (например: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация и др.).

Для крупных населенных пунктов целесообразно дополнительно учитывать характеристики месторасположения внутри населенного пункта (для СНП это, как правило, невозможно в связи отсутствием графической информации и рыночных данных). Такими характеристиками могут быть:

- расстояние от объекта до исторического или административного центра населенного пункта;
- расстояние до ближайших ж/д вокзала и/или остановки общественного транспорта;
- близость к водным и другим объектам, оказывающим влияние на коммерческую привлекательность участков.

При кадастровой оценке объектов капитального строительства (ОКСов), помимо перечисленных выше параметров, важны физические характеристики, прежде всего:

- протяженность, глубина, высота (для сооружений);
- техническое состояние (год постройки);
- этаж;
- этажность здания, в котором расположено оцениваемое помещение;
- материал стен и др.

Для специфических видов сооружений могут использоваться дополнительные физические характеристики, например, для трубопроводов — диаметр труб.

Достаточно широкий перечень ЦОФ представлен в Приложении 3 к МУ по ГКО [29].

Приведем несколько специфических примеров ошибок, относящихся непосредственно к отчетам об итогах государственной кадастровой оценки.

Пример 1. Искажения стоимости часто вносятся в модель расчета на этапе ее формирования и проверки на предмет соответствия принятым кадастровым оценщиком критериям (например, требование по однородности выборки).

Выполнялась оценка земельных участков в регионе, центр которого является крупным городом. Оценщик принял решение построить отдельную модель расчета для кадастровой оценки земельных участков в центре субъекта. В результате проверки рабочего варианта расчетной модели было установлено, что она плохо описывает поведение некоторой группы объектов-аналогов. Оценщиком было предложено классифицировать данные объекты-аналоги в качестве несистемного выброса и удалить их из выборки рыночных данных, на основе которых строится расчетная модель.

Проведенный Экспертом анализ показал, что указанная группа объектов-аналогов относится к городу-спутнику, характеризующемуся специфической рыночной конъюнктурой (большое число элитных объектов). Удаление данных объектов из выборки с последующей оценкой объектов, расположенных как в центре субъекта, так и в городе-спутнике, по единой модели привнесло бы в итоговые результаты значительное искажение (рис. 39). Выходом из ситуации стало формирование отдельной расчетной модели для города-спутника.

Пример 2. Ошибкой является формирование моделей, включающих ЦОФ, информация о значении которых по объ-

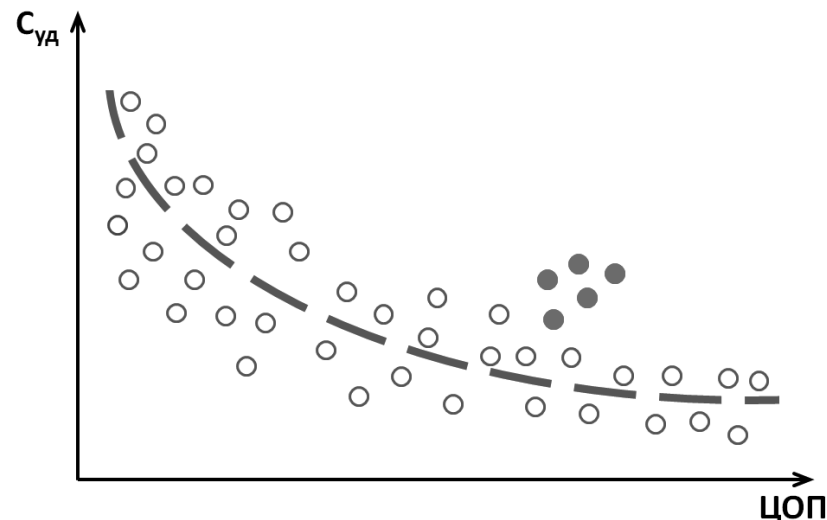


Рис. 39. Модель расчета и описываемые ею рыночные данные. Выделены объекты-аналоги, расположенные в городе-спутнике

ектам оценки у Оценщика отсутствует (например, уровень отделки, этаж расположения помещений⁵⁹).

Например, для объектов офисного назначения важным ценообразующим фактором является качество/состояние внутренней отделки. Кадастровый оценщик располагает информацией о значении данного ЦОФ у объектов-аналогов (такие данные указываются в объявлениях о купле-продаже). Построена модель расчета, включающая данный ЦОФ, при этом модель характеризуется высокими показателями математической статистики. Вместе с тем информация о значении данного ЦОФ у абсолютного большинства объектов оценки отсутствует. Таким образом, для целей ГКО модели, включающие данный ЦОФ, использоваться не могут.

Ряд отчетов об итогах государственной кадастровой оценки был составлен с допущением о том, что у всех объектов в расчетной (оценочной) группе (подгруппе) значение некоторого ЦОФ определялось на уровне наиболее часто встречающегося (например, у 60% объектов-аналогов уровень отделки «евроремонт» → для всех объектов оценки указыва-

⁵⁹ В том числе с учетом предусмотренной Методическим указаниями точности определения значения отдельных ЦОФ, см. пп 1.12, 1.14 МУ о ГКО ([29])

ется такой же уровень отделки). Это негативно сказывалось на точности результатов расчета.

Следует отметить, что для построения математической модели должны использоваться адекватные факторы стоимости. Например, фактор «Наличие канализации» с большим коэффициентом влияния может свидетельствовать о том, что все (почти все) объекты данного типа в определенной локации имеют одинаковое значение фактора. В такой ситуации значение данного фактора не отражается на стоимости в рамках этой территории отдельно и по умолчанию считается составной частью исходного участка (объекта). Следовательно, использование данного ЦОФ в модели нецелесообразно.

6.3.3.6. Проверка расчетов стоимости эталонных объектов

Помимо проверки результатов расчета стоимости эталонных объектов проверке подлежит и корректность выбора самих эталонных объектов, используемых при построении моделей массовой оценки, а также их применение при определении стоимости иных объектов оценки (состав корректировок, отражающих различия между эталонным объектом и объектами оценки, включенными в соответствующую группу, и порядок установления их значений).

«Максимальная типичность» – не обязательное, но желательное условие выбора эталонных объектов. В противном случае будет использоваться большее количество односторонних корректировок, что может привести к возникновению дополнительной погрешности (чем меньше размер и количество корректировок, тем меньше итоговая погрешность). Не является ошибкой использование эталонов, имеющих отличные от усредненных значения отдельных характеристик. В качестве эталонных могут быть выбраны объекты со средними, медианными, модальными, средневзвешенными по какому-либо параметру значениями характеристик, и всё это (кроме модальных) будет нетипичным.

6.3.3.7. Использование СПО

Как правило, определение кадастровой стоимости осуществляется с использованием специального программного обеспечения (СПО). СПО может применяться на отдельных этапах ГКО (например, обработке перечней, группировке объектов оценки, моделировании) или охватывать весь

процесс определения кадастровой стоимости. Исполнитель работ по ГКО, а также проверяющие его лица должны иметь представление о том, что у СПО «под капотом», как минимум: понимать логику работы, ограничения, требования к исходным данным. В противном случае возможны комичные ситуации. Например, в рамках одного из судебных дел были предоставлены следующие пояснения Оценщика: «В машину закладывались выбранные 195 объектов-аналогов, машина сама с помощью выборки выбросила определенные объекты-аналоги в обучающую и контрольную выборку. Оценщик только нажимает на определенную кнопку, и программа начинает работать. Человек в это не вникал, все сделала машина» [51].

7. ОШИБКИ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

Экспертное заключение (или заключение судебного эксперта), так же, как и отчет об оценке, может быть оспорено.

Важным параметром экспертного заключения является его «устойчивость». Под *устойчивостью* экспертного заключения, по аналогии с устойчивостью отчета об оценке, понимается способность выдерживать разного рода проверки и критику.

На устойчивость оказывает влияние как достоверность использованных в экспертном заключении данных, так и корректность формулировок (однозначность, лаконичность и пр.). Например, если заключение не позволяет его пользователю получить представление о нарушениях без необходимости прочтения самого отчета об оценке или замечания допускают неоднозначное толкование (см. табл. 23) — это не позволит уполномоченному лицу оперативно принять на основе экспертного заключения соответствующее решение. Потребуется, как минимум, дополнительное изучение отчета об оценке, экспертного заключения и рыночной конъюнктуры.

Несоблюдение при проведении экспертизы описанных выше принципов и требований ЗоОД приводит к появлению в экспертном заключении ошибок и нарушений, которые снижают его устойчивость и способны привести к его успешному оспариванию (отклонению).

7.1. Классификация ошибок

Практика защиты Оценщиков от недобросовестной или неквалифицированной экспертизы, а также анализ международного опыта экспертизы [146] позволили выявить 14 основных типов ошибок Экспертов — табл. 31.

Таблица 31.

Основные типы ошибок Экспертов

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
<i>Неверное понимание требований ЗоОД</i>		
1	Частичная проверка законодательства	Например, проверка только формальных требований ЗоОД.
2	Избыточные требования к отчету об оценке и Оценщику	Предъявление к отчету об оценке требований, выходящих за рамки ЗоОД.
3	Неверная идентификация нарушенного требования	Ошибка выявлена правильно, однако указано не соответствующее ей требование ЗоОД.
<i>Неверное понимание методологии оценки</i>		
4	Навязывание недоступных для оценщика источников информации. Использование источников информации с сопоставимой по сравнению с использованными в отчете или худшей достоверностью.	4.1. Использование в экспертизе источников информации, недоступных для Оценщиков (закрытых). Задачей экспертизы является выявление нарушений в отчете об оценке — Эксперт должен указать, что Оценщик сделал неправильно (если нарушения имеются), а не показать, что он умеет делать по-другому/лучше (в т.ч., например, выбирать аналоги). Определение рыночной стоимости (ст. 3 Закона об оценке) подразумевает, что ее величина определяется информацией, доступной в открытых источниках информации. Обоснование нарушения не может опираться на инсайдерскую или другую информацию, которая не могла быть доступна Оценщику, добросовестно выполняющему свою работу. 4.2. Использование источников информации с сопоставимой по сравнению с использованными в отчете или худшей достоверностью. Аргументы Эксперта должны быть сильнее аргументов Оценщика, изложенных в отчете об оценке. В противном случае будет иметь место «пререкание» двух сторон, а дискуссия выйдет из профессиональной плоскости.

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
5	Навязывание альтернативной методологии	Фундаментальным принципом оценки является независимость Оценщика — он сам вправе выбирать тот или иной подход или метод расчета при соответствующем обосновании (ст. 14 Закона об оценке). Эксперт не вправе навязывать Оценщику методологию или свое мнение по дискуссионным вопросам (вопросам, по которым в профессиональном оценочном сообществе отсутствует консолидированное мнение или значительно преобладающее мнение; например, к таким вопросам в определенных ситуациях относятся: методика обоснования величины внешнего износа, период дисконтирования реверсии [130]). Отметим, что принцип независимости Оценщика не должен останавливать Эксперта обоснованно высказывать замечания о том, что использованная в отчете об оценке методология не учитывает специфики конкретной оценочной ситуации.
<i>Неверное понимание рыночной конъюнктуры, специфики объекта оценки и его стоимости</i>		
6	Замечание, которое невозможно корректно исправить по объективным рыночным причинам, независящим ни от Оценщика, ни от Эксперта	Конъюнктура рынка и имеющаяся в открытом доступе информация не позволяют исправить нарушение, например, в связи с отсутствием необходимых для расчетов данных.
7	Указание не всех существенных замечаний	7.1. В отчете присутствует существенное нарушение требований ЗоОД, однако Эксперт его не выявил. 7.2. В отчете присутствует несколько существенных нарушений требований ЗоОД, однако Эксперт указал не все из них.

№ п/п	Тип ошибки	Комментарий
<i>Некорректная формулировка замечания</i>		
8	Непонятное замечание	Формулировка замечания не позволяет понять его смысл.
9	Замечание, допускающее неоднозначное толкование	Формулировка замечания допускает неоднозначное толкование его смысла, что способно привести к различным по логике вариантам его исправления.
10	Отсутствие обоснования профессиональной позиции Эксперта	В соответствии с принципом экспертизы №1 (презумпция невиновности Оценщика), наличие нарушения в отчете должно быть доказано — позиция Эксперта должна быть обоснована.
11	Перегрузка заключения избыточной информацией	Аналогично нарушению Оценщиком требований принципа достаточности.
12	Замечания, вводящие в заблуждение пользователя экспертного заключения	12.1. Искажение сущности замечаний — идентификация ошибки, которая вообще не оказывает влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки (или оказывает несущественное влияние) в качестве существенной, или наоборот. 12.2. Указание на нарушение, которое по факту в отчете отсутствует.
13	Непроверяемое замечание	Формулировка замечания не позволяет проверить его корректность. Например, невозможно соотнести данное замечание с конкретным фрагментом отчета об оценке.
14	Отсутствие указаний на нарушение требований ЗоОД	Не указано, какое именно требование ЗоОД нарушено.

Из п. 6 табл. 31 вытекает важное следствие — Эксперт не должен писать замечание, если не знает, как можно устранить соответствующее нарушение. Поясним данный тезис:

- во-первых, Эксперт должен быть достаточно квалифицированным, чтобы решить любую оценочную задачу — при необходимости проконсультировать Оценщика о возможном способе устранения выявленного нарушения;
- во-вторых, если Эксперт выявил нарушение, но не знает, как оно может быть устранено, то это может быть следствием следующего:
 - Эксперт не понимает специфику конкретной оценочной ситуации, а значит — замечание ошибочно;
 - уровень профессионализма Эксперта недостаточен для проведения экспертизы конкретного отчета об оценке.

В любом случае, подобная ситуация является поводом проанализировать отчет об оценке и рыночную конъюнктуру еще раз, а также обсудить проблему с более опытными коллегами.

В реальной практике достаточно часто встречаются ошибки в экспертных заключениях, которые одновременно могут быть отнесены к различным типам — см. раздел 10.2.

Обратим внимание на следующую закономерность:

*большие объем формулировки текста замечания →
→ выше вероятность оспаривания всего заключения.*

Сам факт наличия объемной формулировки замечания не является нарушением, если она не перегружает заключение избыточной информацией (п. 11 табл. 31). При этом практика показывает, что с увеличением объема обоснования позиции Эксперта возрастает вероятность того, что заключение или его отдельный фрагмент будут допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

7.2. Примеры и анализ ошибок

Источником всех приведенных в настоящем Учебнике примеров некорректных замечаний являются реальные экспертные заключения, заключения судебных экспертов или претензии потребителей оценочных услуг. Отметим, что в табл. 32. приведены ссылки на предыдущие версии ФСО №1-3, действовавшие на момент составления соответствующего заключения.

Таблица 32.

Примеры реальных замечаний

№ п/п	Замечание	Комментарий
1	Отчет не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, поскольку в нем допущено значительное число грамматических, синтаксических, фонетических и арифметических ошибок	Тип ошибки: • некорректное (ошибочное) замечание; • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение требований ЗоОД; • отсутствие обоснования позиции. ЗоОД не регламентирует допустимое количество грамматических и синтаксических ошибок. Абстрактное указание на наличие арифметических ошибок является бездоказательным без приведения конкретных примеров, вводящих пользователей отчета об оценке в заблуждение, со ссылками на соответствующие страницы отчета об оценке. Фонетические ошибки не имеют отношения к письменному документу.
2	В Отчете приведено недостаточное обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке, что ошибочно	Тип ошибки: • замечание, которое невозможно исправить; • отсутствие указаний на нарушение требования ЗоОД; • отсутствие обоснования позиции. В ЗоОД не установлены требования о том, как именно должен быть обоснован отказ, замечание носит субъективный характер (один специалист считает, что обоснование достаточно, а другой — что нет). Из формулировки замечания неясно, чего именно недостает в приведенном отказе — замечание невозможно исправить.
3	Выбранные в качестве объектов-аналогов офисные помещения не могут быть признаны таковыми	Тип ошибки: • замечание допускает неоднозначное толкование; • замечание, которое невозможно исправить;

№ п/п	Замечание	Комментарий
3		- отсутствие указаний на нарушение требования ЗоОД; - отсутствие обоснования позиции. Формулировка нарушения допускает двоякое толкование его сути: - то ли объекты не могут рассматриваться в качестве аналогов для объекта оценки; - то ли объекты-аналоги не могут рассматриваться в качестве офисных помещений.
4	При проведении расчетов по определению рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом оценщиком применен метод (корреляционно-регрессионного анализа), не предусмотренный методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р). Применение указанного метода не позволяет пользователю отчета, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком действий	Тип ошибки: некорректное (ошибочное) замечание. Корреляционно-регрессионный анализ не является самостоятельным методом расчета стоимости, а является методом обоснования величины корректировок (внесения корректировок). Корреляционно-регрессионный анализ не относится к специальным познаниям в области оценочной деятельности, а является распространенным инструментом математической статистики, который изучают в большинстве высших учебных заведений.

№ п/п	Замечание	Комментарий
4	для установления стоимости объекта оценки, что нарушает положения Федеральных стандартов оценки ФСО №3	Распоряжение Минимущества, на которое ссылаются в замечании, носит форму рекомендации и не является обязательным к применению.
5	В нарушение п.8 ФСО №3 при определении стоимости прав на земельный участок оценщик не обосновал отказ от использования затратного подхода и доходного подхода [Объектом оценки является единый объект недвижимости — здание на земельном участке]	Тип ошибки: некорректное (ошибочное) замечание. Земельный участок не является самостоятельным объектом оценки, выступает в качестве одного из элементов объекта оценки. Пункт 8 ФСО №3 не устанавливает обязательность обоснования отказа от использования подхода к оценке отдельных элементов объекта оценки. В полном соответствии с требованиями законодательства обоснование отказа от применения одного из подходов к оценке объекта оценки приведено на стр. X.
6	В расчетах сравнительного подхода к оценке использовано всего пять объектов-аналогов, что ошибочно, поскольку малое число объектов-аналогов снижает точность расчетов.	Тип ошибки: - некорректное (ошибочное) замечание; - предъявление к отчету избыточных требований; - отсутствие указаний на нарушение требования ЗоОД. Законодательство об оценочной деятельности не устанавливает требования к минимально допустимому числу объектов-аналогов.
7	При применении метода прямой капитализации осуществляется капитализация чистого операционного дохода. При определении чистого операционного дохода учитываются	Тип ошибки: - некорректное (ошибочное) замечание; - замечание допускает неоднозначное толкование; - отсутствие указаний на нарушение законодательства.

№ п/п	Замечание	Комментарий
7	все денежные потоки, включая как доходы, так и расходы. Затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) также относятся к расходам, поэтому неясно, почему оценщик проводит оценку рыночной стоимости объекта оценки без учета затрат на капитальный ремонт, а затем из полученной величины рыночной стоимости вычитает эти затраты. Тем самым нарушается основная логика таких расчетов и принципов доходного подхода в оценке недвижимости (табл. 5-35 отчета). Если бы оценщик <i>верно</i> определял чистый операционный доход, то эта величина вследствие необходимости осуществления затрат на капитальный ремонт в первом году привела бы к <i>отрицательной</i> величине стоимости	Можно предположить: Эксперт имел в виду, что метод дисконтирования денежных потоков в данной ситуации более применим, чем метод прямой капитализации, который использован в отчете. Но важно то, что: • Эксперт ошибочно указывает на необходимость учета расходов на капитальный ремонт в составе расходов, уменьшающих капитализируемые доходы (грубая ошибка «Эксперта», так как затраты на капремонт разовые, а не ежегодные); • выделенные курсивом слова могут быть истолкованы Оценщиком так, что при исправлении отчета он ошибочно вычтет из чистого операционного дохода затраты на капитальный ремонт и получит неверную (отрицательную) величину стоимости объекта оценки.

7.3. Основы АнтиЭкспертизы

АнтиЭкспертиза – инструмент защиты отчета об оценке и репутации Оценщика от недобросовестной или некачественной проверки (экспертизы) отчетов об оценке (рис. 40). Сущностью АнтиЭкспертизы является защита профессиональной позиции Оценщика, отраженной в отчете об оценке, и/или опровержение профессиональной позиции Эксперта,



Рис. 40. Процесс антиэкспертизы

перта, отраженной в экспертном заключении (ином документе, содержащем результаты проверки отчета об оценке).

Обратим внимание, что инструмент АнтиЭкспертизы может быть использован недобросовестным Оценщиком и *против* добросовестного Эксперта. По этой причине Эксперту необходимо знать основы АнтиЭкспертизы для обеспечения квалифицированной защиты своих экспертных заключений.

В общем виде выделяют три обобщенных метода АнтиЭкспертизы:

- отстаивание корректности положений из отчета об оценке;
- демонстрация некомпетентности Эксперта;
- сочетает элементы предыдущих двух.

При выборе метода АнтиЭкспертизы, а также при подготовке профессиональной позиции Оценщика относительно результатов экспертизы учитываются факторы, указанные в табл. 33.

Таблица 33.

Факторы выбора метода АнтиЭкспертизы

№ п/п	Фактор	Комментарий
1	Статус документа, содержащего результаты экспертизы (проверки)	Любой документ, в т.ч. и содержащий результаты экспертизы (проверки), имеет определенный статус, подразумевает определенные последствия и процедуру оспаривания. Например, процедура «оспаривания результатов» (назначения дополнительной или повторной экспертизы) судебной экспертизы строго регламентирована в ГПК, АПК или УПК.
2	Наличие возможности внесения исправлений в отчет об оценке	Уровень ответственности Оценщика, прежде всего, зависит от наличия и размера ущерба от сделки, в основу ценового параметра которой был положен отчет об оценке. При отсутствии ущерба, как правило, ответственность Оценщика существенно ниже, чем при его наличии, а значит — может использоваться менее жесткий инструментарий АнтиЭкспертизы.
3	Достоверность определенной в отчете об оценке величины стоимости объекта оценки	Основной целью, для которой заказывается отчет об оценке, является определение величины стоимости объекта оценки. Уровень ответственности Оценщика зависит, прежде всего, от наличия и размера ущерба от сделки, в основу ценового параметра которой был положен отчет об оценке. В случае, когда замечания Эксперта не направлены на определенную в отчете об оценке величину стоимости объекта оценки, обычно используется менее жесткий инструментарий АнтиЭкспертизы, чем при оспаривании величины стоимости. Отметим, что, если Эксперт прав и есть возможность внести изменения в отчет об оценке, то это нужно сделать.
4	Возможность проведения согласительного совещания	На согласительном совещании Эксперт может уточнить свою позицию и аргументы, в т.ч. в реальном времени с учетом выступлений других

№ п/п	Фактор	Комментарий
4		участников. В ходе совещания также возможно гибкое изменение и метода защиты в целом. При отсутствии возможности проведения совещания Оценщик вынужден действовать менее гибко — письменно излагать свою позицию, возможность корректировки метода защиты практически отсутствует.
5	Качество отчета об оценке	В данном случае под «качеством» понимается качество обоснований, а также соблюдение формальных требований ЗоОД; при этом достоверность итоговой величины стоимости вынесена в отдельный пункт (см. стр. 3 таблицы). Если отчет об оценке высокого качества, то основной акцент следует делать на отстаивание корректности изложенных в нем положений, а не на поиск уязвимых моментов в позиции Эксперта.
6	Корректность сделанных замечаний	При наличии ошибок в позиции Эксперта увеличивается эффективность активного метода АнтиЭкспертизы.
7	Корректность формулировок замечаний	В ситуации, когда формулировки замечаний допускают неоднозначное толкование, Эксперту сложнее доказать свою правоту.
8	Наличие «арбитра»	Под «арбитром» понимается лицо, которое после анализа аргументов обеих сторон может повлиять на позицию Эксперта или смягчить для Оценщика последствия отрицательных результатов проверки отчета об оценке (например, начальник Эксперта или заказчик услуг по оценке/экспертизе). При наличии «арбитра», как правило, повышается эффективность активных способов защиты — объективный «арбитр» видит непрофессионализм Эксперта и может сдвинуть ситуацию в пользу Оценщика. При отсутствии «арбитра» демонстрация Эксперту его непрофессионализма может привести к потере возможности конструктивного общения.

Обобщенный алгоритм АнтиЭкспертизы включает следующие шаги:

- 1) анализ замечаний с выделением существенных, несущественных, дискуссионных и некорректных замечаний;
- 2) демонстрация несостоятельности некорректных замечаний;
- 3) демонстрация несущественности замечаний (при необходимости);
- 4) демонстрация дискуссионности замечаний (при необходимости);
- 5) экстраполяция некомпетентности Эксперта на все остальные замечания;
- 6) демонстрация ущерба, который может нанести Эксперт своей некачественной или недобросовестной проверкой отчета об оценке, а также возможные последствия для него. Например, наложение взыскания на средства компенсационного фонда СРОО с последующим регрессом к Эксперту; заявление в прокуратуру с просьбой проверить действия Эксперта на предмет наличия признаков преступления, предусмотренного в ст. 307 УК РФ «Дача заведомо ложного заключения эксперта»;
- 7) согласие с некоторыми несущественными замечаниями, демонстрация готовности их устранить (при необходимости). Подобный шаг позволяет Эксперту «сохранить лицо», а значит легче признать правоту Оценщика в целом).

Обратим внимание, что внешний арбитр может не иметь глубоких познаний в области оценочной деятельности. При выступлении перед подобным арбитром важно уметь объяснять понятными словами то, что представителями профессионального оценочного сообщества воспринимается как аксиома. Такими вопросами могут быть, например: «Почему так сильно отличаются балансовая и рыночная стоимость объекта оценки?».

Таблица 34.
Пример ответа на замечание

№ п/п	«Замечание»	Ответ (профессиональная позиция)	Комментарий
1	В соответствии со стандартами ФСО №3 итоговое значение стоимости может быть представлено в округленной форме по правилам округления. Прошу произвести округление в соответствии с математическими правилами до рублей. В таблице №30 неверно произведено округление.	«Замечание» некорректно, поскольку: - округление выполнено в строгом соответствии с требованиями ФСО и правилами математики; п. 14 ФСО №3 не устанавливает требование к уровню округления; - учитывая вероятностный характер рыночной стоимости (ст. 3 Закона об оценке), специфику объекта оценки и рыночной конъюнктуры, в соответствии с Методическими разъяснениями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» «По вопросу округления итоговой величины стоимости объекта оценки» от 07.09.2016 № МР-6/16, Оценщик счел необходимым осуществить округление до трех значащих цифр.	Влияние на итоговый результат составляет 0,07% (стр. 7 Отчета).
2	При проведении расчетов по определению рыночной стоимости объектов недвижимости мости сравнительным подходом	«Замечание» некорректно, поскольку: корреляционно-регрессионный анализ не является самостоятельным методом расчета стоимости, а является методом «внесения корректировок»;	К самой итоговой величине стоимости, определенной

№ п/п	«Замечание»	Ответ (профессиональная позиция)	Комментарий
2	оценщиком применен метод (корреляционно-регрессионного анализа), не предусмотренный методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-Р, в редакции распоряжения от 31.07.2002 г. №2314). Применение указанного метода не позволяет пользователю отчета, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком действий для установления стоимости объекта оценки, что нарушает положения ФСО №3.	- корреляционно-регрессионный анализ не относится к специальным познаниям в области оценочной деятельности, а является распространенным инструментом математической статистики, который изучают в большинстве ВУЗов; - приводится список учебно-методических источников, в которых рекомендуется использование корреляционно-регрессионного анализа при оценке.	в отчете об оценке, замечания отсутствуют.

8. ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭКСПЕРТА

8.1. Рецензирование заключения судебного эксперта

8.1.1. Понятие и статус рецензирования

В рамках финансово-экономических споров отчеты об оценке являются далеко не единственными документами, содержащими мотивированное мнение о стоимости. Нередко Оценщики выступают в ином процессуальном поле — в качестве судебного эксперта, по сути, проводя ту же самую оценку стоимости, но в формате исследования в рамках Закона о судебной экспертной деятельности (в другой «упаковке»).

В судах часто приходится сталкиваться с низким качеством судебных экспертиз. Непрофессионализм или недобросовестность судебных экспертов приводят к искажению результатов судебной экспертизы, введению в заблуждение участников процесса и как следствие вынесению ошибочного судебного решения. Аналогичная ситуация имеет место с экспертизой, выполняемой экспертами по статье 95 Налогового кодекса.

Для предотвращения подобного развития событий существует инструмент рецензирования заключений судебных экспертов. С его помощью осуществляется контроль качества судебной экспертизы, некачественные заключения экспертов признаются судом ненадлежащим (недопустимым) доказательством. Отметим, что инструмент рецензирования может быть использован применительно к любым документам, содержащим мотивированное мнение о стоимости. В данном разделе речь пойдет именно про рецензирование заключений судебного эксперта.

В случае столкновения с низким качеством заключения судебного эксперта возникает необходимость назначения повторной экспертизы, при этом у суда должны возникнуть сомнения:

- в правильности или обоснованности ранее данного заключения (ст.20 ФЗ № 73-ФЗ);

- в обоснованности заключения эксперта (комиссии экспертов) или наличия противоречий в выводах эксперта (комиссии экспертов) (ст. 83 КАС РФ, ст. 87 АПК РФ, ст. 207 УПК РФ);
- в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов (ст. 87 ГПК РФ).

Рецензия представляет собой мотивированное мнение (заключение специалиста) в отношении заключения эксперта, выполненное в рамках судебной экспертизы (или любого иного документа).

Процессуальное законодательство не содержит ограничений по видам письменных доказательств. Статья 188 ГПК РФ, ст. 55.1 АПК РФ, ст. 58 УПК РФ предусматривают возможность участия в процессе такого субъекта, как Специалист. Именно от его имени в форме рецензии часто высказывается позиция относительно качества заключения судебного эксперта.

В последние несколько лет практика рецензирования (оспаривания) была закреплена в целой совокупности решениях судов, в т.ч. в Постановлениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации [42].

Рецензия на заключение судебного эксперта / отчет об оценке является допустимым доказательством в подтверждение недостоверности определенной Экспертом/Оценщиком рыночной стоимости, которое должно оцениваться судом наряду с другими письменными доказательствами.

8.1.2. Содержание рецензии

По своей сути рецензия представляет собой заключение специалиста в рамках внесудебной экспертизы, фактически являющееся мотивированным объяснением стороны по делу относительно дефектов судебной экспертизы.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ по делу № 305-ЭС17-11486 от 25.01.2018 указала, что **требования к оформлению такого заключения, фактически представляющего собой мотивированные объяснения стороны относительно дефектов судебной экспертизы, законом не установлены.**

При оформлении рецензии целесообразно учитывать информацию, изложенную в табл. 35.

Таблица 35.

Рекомендации по содержанию рецензии

№ п/п	Элемент	Рекомендации
1	Структура и оформление	Рецензию целесообразно оформлять аналогично заключению эксперта, в т.ч. разбивая документ на блоки (например, вводная часть, исследовательская часть, выводы). Это делает документ удобным для восприятия и производит впечатление аналогии с судебной экспертизой (мимикрия под знакомый для суда формат).
2	Отсылки к нарушениям НПА	При указании на недостатки заключения эксперта целесообразно ссылаться на то, какие требования 73-ФЗ, АПК, УПК, ГПК, либо профильных нормативных актов были нарушены при проведении экспертизы. Например, при проведении судебной экспертизы на установление стоимости должны быть указаны какие методические положения федеральных стандартов оценке и 135-ФЗ (не противоречащие 73-ФЗ) были нарушены.
3	Последовательность изложения сути нарушений	Выявленные нарушения рекомендуется излагать по мере существенности их влияния. Сначала располагаются наиболее существенные аргументы. Это важно, чтобы стороны и суд максимально быстро смогли понять, что заключение эксперта содержит существенные нарушения, искажающие выводы в заключении, а значимые нарушения не потерялись во множестве мелких.
4	Стиль изложения сути нарушений	Судебная экспертиза и рецензия предполагают наличие специальных познаний у эксперта и рецензента, которые отсутствуют у суда и сторон. Поэтому для более четкого понимания нарушений, допущенных экспертом, они должны быть изложены в максимально простой и удобной форме, понятной пользователю, не имеющему специальных познаний в оценочной деятельности.
5	Подписка о предупреждении об уголовной ответственности	В соответствии со сложившейся судебной практикой наиболее частым основанием для отказа в приобщении внесудебных заключений (рецензий) в качестве доказательства по делу является, в том числе ссылка суда

№ п/п	Элемент	Рекомендации
5		на отсутствие предупреждения специалиста об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ, например: «Ссылка ответчика на рецензию специалиста М. в подтверждение своих доводов о необоснованности выводов эксперта судебной коллегией отклоняется, поскольку указанная рецензия не принята судебной коллегией в качестве доказательства по делу, выражает мнение специалиста, не предупрежденного об уголовной ответственности, и не содержит указаний на конкретные нарушения экспертом утвержденных Минюстом методических рекомендаций, не содержит также прямо противоположных выводов, сделанных экспертом» [50]; «К представленному истцом в материалы дела заключению специалиста №36/09.16 суд апелляционной инстанции относится критически, поскольку названное заключение (рецензия) получено вне рамок рассмотрения дела, не может быть признано экспертным заключением, полученным в соответствии со статьей 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и не является допустимым доказательством. Кроме того, специалист, подготовивший данное заключение (рецензию) не предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложных заключений. В связи с чем данное заключение правомерно не принято судом первой инстанции» [49]; «...суды правомерно не приняли в качестве доказательств рецензию специалиста «Научно-экспертного объединения «ЛОКАР» Боровикова Д.С. от 06.02.2017, заключение специалиста Тареева С.Е. ООО «Саратовский Центр Экспертиз», копию заключения специалиста Рыбалова В.С. ООО «НИЛСЭ», заключение экспертизы ООО «Приволжский институт

№ п/п	Элемент	Рекомендации
5		технической экспертизы», заключение специалиста ООО «Экспертно-правовой консультационный центр», установив, что они не соответствуют требованиям допустимости доказательств, названные заключения и консультации даны вне рамок судебного процесса, эксперты в соответствии с нормами процессуального права не предупреждались об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения [49]». Таким образом, в целях исключения довода суда об отсутствии подписи специалиста, подготовившего рецензию, рекомендуется в тексте рецензии давать рецензенту подписку о том, что он ознакомлен и понимает уголовную ответственность, предусмотренную ст. 307 УК РФ.

8.1.3. Базы общепринятых научных и практических данных

Одна из сложностей рецензирования — корректное формулирование нарушенного требования законодательства.

Отчеты об оценке в ходе проведения экспертизы проверяются на соответствие требованиям ЗоОД, которое содержит относительно детальные требования как к субъекту и процессу осуществления оценочной деятельности, так и к ее результату — самому отчету об оценке. Например, помимо требований общего плана (ФСО №3), к отчетам отдельных видов объектов оценки предъявляются специальные требования, закрепленные в профильных ФСО (ФСО №7, ФСО №8 и т.д.).

Закон о судебно-экспертной деятельности [4] устанавливает только общие требования к результату оказания соответствующих услуг (заключению судебного эксперта), которые относятся сразу ко всем видам / родам экспертиз: от трасологической и психиатрической до финансово-экономической. Поэтому очень часто в ответ на позицию рецензента о наличии нарушений в экспертном заключении можно услышать «это Ваше субъективное мнение, поскольку Закон о судебно-экспертной деятельности не содержит соответствующих требований».

Статьей 4 Закона о судебно-экспертной деятельности установлены принципы проведения судебной экспертизы: «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».

Отсылка к современным достижениям науки и техники также содержится в статье 8 Закона о судебно-экспертной деятельности: «Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных».

Современные достижения науки и техники находят свое отражение в широком спектре научной, учебно-методической литературы, а также в нормативных правовых актах. Деятельность по определению стоимости в Российской Федерации регулируется профильным Законом об оценке, а также принятой в соответствии с ним совокупностью федеральных стандартов оценки и иных документов (например, применительно к государственной кадастровой оценке – соответствующие Методические указания [29]).

Согласно абзацу второму пункта 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации [43] с учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности (ст. 12 и 13 Закона об оценке).

В соответствии с п. 45 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации [45] заключение эксперта, содержащее вывод о стоимости возмещения изымаемого для государственных нужд земельного участка с учетом его рыночной стоимости, может считаться допустимым доказательством только в том случае, когда оно выполнено с соблюдением требований Закона об оценочной деятельности, обязательных для применения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов.

Таким образом, при производстве экспертиз, связанных с определением стоимости, судебный эксперт должен

руководствоваться методическими положениями Закона об оценке и федеральных стандартов оценки.

Следовательно, при проведении рецензирования наряду с соблюдением формальных требований Закона о судебно-экспертной деятельности, например, в части требований к независимости Эксперта и оформлению экспертного заключения, а также общих (читай неконкретных) требований к сущностной части экспертного заключения проверке подлежит соблюдение методики определения стоимости, изложенной в Законе об оценке и федеральных стандартах оценки.

В случае выявления нарушений их в рецензии следует описать в соответствии с общими положениями, изложенными в разделах 5.2, 5.4 и 5.5. При этом элемент «указание на нарушенное требование» распадается на два (табл. 36):

- указание на нарушенное требование Закона о судебно-экспертной деятельности.
- указание на нарушенное требование ЗоОД.

Таблица 36.

Соотнесение требований 73-ФЗ и общих требований ЗоОД

Требование ЗоОД	Требование 73-ФЗ
Отчет не должен допускать неоднозначное толкование ст. 11 Закона об оценке, п. 5 ФСО №3	Государственная судебно-экспертная деятельность основывается на принципах ... объективности, ... Ст. 4 Закона о судебно-экспертной деятельности
Отчет не должен вводить в заблуждение. ст. 11 Закона об оценке, п. 5 ФСО №3	Государственная судебно-экспертная деятельность основывается на принципах ... объективности, всесторонности и полноты исследований, проводимых с использованием современных достижений науки и техники. Ст. 4 Закона о судебно-экспертной деятельности
В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для	«Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность

Требование ЗоОД	Требование 73-ФЗ
определения стоимости объекта оценки п. 5 ФСО №3	и достоверность сделанных выводов...». Ст. 9 Закона о судебно-экспертной деятельности Государственная судебно-экспертная деятельность основывается на принципах ... всесторонности и полноты исследований... Ст. 4 Закона о судебно-экспертной деятельности
Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена п. 5 ФСО №3	«Закключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов ...». Ст. 9 Закона о судебно-экспертной деятельности Государственная судебно-экспертная деятельность основывается на принципах ... объективности, всесторонности и полноты исследований , проводимых с использованием современных достижений науки и техники. Ст. 4 Закона о судебно-экспертной деятельности

Пример формулировки замечания на экспертное заключение:

В соответствии с Заключением, перед Экспертом поставлен вопрос о величине рыночной стоимости здания мини-гостиницы, расположенной в пригороде г. Геленджик (стр. X). В соответствии с многочисленными исследованиями (например, ссылка 1, ссылка 2), а также текстом самого Заключения (см. анализ рынка на стр. Y). Одним из важнейших ценообразующих факторов для аналогичных объектов являются характеристики их локального месторасположения (прежде всего – близость к берегу моря, наличие собственного пляжа, характеристика ближайших объектов инфраструктуры). Подобная существенная информация в Заключении отсутствует.

Нарушены требования ст. 9 Закона о судебно-экспертной деятельности – Заключение эксперта не основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов ... В методической части нарушены требования п. 5 ФСО №3 – отсутствует существенная информация.

8.2. Письменная коммуникация в деятельности эксперта

8.2.1. Значение и особенности

Для Эксперта необходимость формирования специальных компетенций в сфере письменной коммуникации обусловлена совокупностью следующих факторов [132]:

❶ Письменная коммуникация требует особых навыков.

Большинство из нас имеют достаточные навыки устной коммуникации, поскольку занимаются ей ежедневно на протяжении всей жизни: на детской площадке с другими детьми, в школе и университете с учащимися и преподавателями, на работе с коллегами, в транспорте с другими пассажирами и работниками транспортных служб, во время досуга и в повседневной жизни в целом. При этом письменной коммуникации (речи) в рамках общероссийской системы образования должного внимания не уделяется.

Важные комментарии:

- в учебных программах некоторых учебных заведений присутствуют учебные дисциплины или их разделы, про которые можно сказать, что они косвенно формируют компетенции в сфере письменной коммуникации. Однако в большинстве случаев, подобные учебные предметы являются факультативными (по выбору), а их объем не позволяет говорить о каком-либо полноценном подходе к проблеме и ограничивается заполнением шаблонов документов или написанием простейших заявлений ~ «заработную плату прошу перечислять на такие-то реквизиты»;
- навыки, получаемые на уроках русской или иной литературы при написании сочинений, формируют компетенции по написанию этих самых сочинений в целях получения положительной отметки. Но не более того.

Попытки деловой письменной коммуникации с использованием инструментария устной речи или школьных

навыков написания сочинений в реальной жизни часто не приводят к желаемому результату [122]:

- «То, что хорошо в письменной речи, плохо в устной. И наоборот» (В.В. Бациев, судья ВАС РФ в отставке);
- «Нельзя говорить, как пишешь, и нельзя писать, как говоришь» (Г.М. Резник, Президент Московской городской коллегии адвокатов).

❷ Низкое качество большинства письменных коммуникаций.

В большинстве сфер деятельности отмечается низкое качество письменной коммуникации: от судебного делопроизводства и взаимодействия с государственными органами в целом до внутрикорпоративной и частной переписки. Отмечается широкое распространение «вируса канцеляризма» (использование штампов и клише без учета их применимости в конкретном случае).

Это приводит к низкой эффективности взаимодействия субъектов — неадекватно увеличиваются разного вида затраты:

- Временные — адресат понял суть обращения, но не с первого письма;
- финансовые — на рынке труда фиксируется высокий спрос на сотрудников невысокой должности (секретарь, специалист, помощник) с развитыми навыками письменной речи;
- организационные — низкое качество письменной коммуникации часто компенсируется использованием административного ресурса или альтернативных каналов связи, например, общением по телефону и т.д.

В целом, применительно к деятельности эксперта можно констатировать, что его встречают по одежке (регалиям), а провожают по качеству коммуникации, в том числе письменной (итоговым документам).

❸ Отсутствие предпосылок к автоматизации сущностной части письменной коммуникации.

Многие важные в прошлом компетенции в настоящее время утрачивают свою значимость в связи с автоматизацией и развитием IT-технологий. Например, так происходит с умениями и навыками:

- писать красивым подчерком — если раньше квалифицированный «писарь», обладающий каллиграфическим подчерком, был «на вес золота», то сейчас доля рукописных текстов стремиться к нулю, им на смену пришли компьютерные программы набора текстов и различные системы печати;
- переводить между различными языками — если раньше подготовка переводчика даже средней руки занимала годы, то сейчас большая часть потребностей уже покрывается системами автоматизированного перевода. Бурно развиваются системы аудио перевода в режиме реального времени (говоришь — сразу слышен перевод на нужный язык).

Можно прогнозировать, что компетенции в сфере письменной коммуникации будут автоматизированы только в части процесса оформления и проверки на наличие грамматических и пунктуационных ошибок. Ключевой навык «проектирование сообщения для успешной передачи мысли» едва ли будет автоматизирован в среднесрочной перспективе.

В рамках настоящего Учебника под «письменной коммуникацией» понимается:

изложение и оформление мыслей в графическом виде, преимущественно в виде текстов.

Прокомментируем данное определение.

❶ Основной целью подготовки письменных документов является передача мысли от автора документа к его пользователям (читателям). Мысли могут быть совершенно различными, например: изложение фактов, побуждение к действию/бездействию, передача эмоций и ощущений (отметим, что данный тип мыслей чаще встречается не в деловой переписке, а в частных письмах, переписке в мессенджерах, художественной литературе).

❷ Логически искусство письменной коммуникации состоит из двух неразрывных элементов: изложения мыслей и оформления этого изложения. Качество оформления оказывает существенное влияние на то, к каким выводам (мыслям) читатель придет по результатам ознакомления с соответствующим документом, например:

- читатель может не захотеть внимательно читать сложный для восприятия текст (сложные обороты и конструкции предложений; проблемный подчёрк; графические элементы, затрудняющие восприятие) — это способно привести к ознакомлению только с отдельными фрагментами документа, пропуску важных аргументов и формированию не тех выводов, которые ожидал автор документа, или даже полному игнорированию документа;
- текст может нести эмоциональный отпечаток отношения автора документа к излагаемым в нем фактам, действиям или даже читателям. Соответственно некоторое эмоциональное состояние по результатам ознакомления с документом может передаваться и читателю, что, в свою очередь, может как способствовать достижению поставленных автором целей, так и препятствовать им;
- «солидный» вид документа (как следствие соответствующего оформления) обычно способствует его более благосклонному рассмотрению.

«Первое впечатление складывается у суда еще до того, как он прочитал мой письменный документ. Если документ выглядит красиво, он отформатирован, изготовлен на качественной бумаге, то неосознанно и доводы воспринимаются судом как более проработанные» [122].

❸ Воплощением письменной коммуникации является совокупность графических элементов: отдельные символы, текст, рисунки, фотографии, таблицы, элементы оформления (линии и другие геометрические фигуры, цветовые решения, взаимное расположение элементов и пр.). В зависимости от преобладания в документе тех или иных графических элементов письменная коммуникация может существенно видоизменяться. Например, выделяют: скрайбинг, слайды, рукописное письмо.

❹ В дискурсе учителей русского языка, специалистов-филологов часто используется оборот «письменная речь», который относится ко всем ее видам. Содержание раздела может быть отнесено ко всем видам письменной речи, однако основной акцент делается на документах деловой направленности, в которых большая часть мыслей передается при помощи текста. Еще точнее — «бумажных» заключениях экс-

перта, ходатайствах, письмах, обращениях и аналогичных документах, которые готовятся в специальных программах (текстовых редакторах) для последующей распечатки или передачи в виде электронного документа.

В целях иллюстрации подобного акцента вместо «письменная речь» специально использован оборот «письменная коммуникация».

К основным особенностям письменной коммуникации следует отнести:

Существование в отрыве от автора

Абсолютное большинство устных коммуникаций развивается не по заранее определенному сценарию, а меняется в зависимости от получаемой ответной реакции слушателей и множества других факторов. Например, можно:

- уточнить позицию собеседника, в т.ч. оппонента;
- изменить эмоциональную окраску речи и ее стиль (сделать неформальной или, наоборот, более официальной);
- полностью поменять первоначальный план выстраивания аргументов.

Письменная коммуникация подобной гибкости лишена. Документы путешествуют без автора — у него нет возможности быть «адвокатом текста», стоять рядом с читателем и давать комментарии.

В ряде случаев документ попадает в руки оппонента, который будет стараться (прилагать усилия!) прочитать документ не так, как предполагал его автор, чтобы по-своему интерпретировать заложенные в него мысли для достижения собственных целей (рис. 41). Соответственно, возможность неоднозначного толкования документа, двоякого прочтения — является его существенным недостатком.

Меньшая частота использования

Абсолютное большинство людей письменную речь практикуют значительно реже, чем устную. В зависимости от рода профессиональной деятельности, окружения, и возраста встречаются целые группы людей, которые вообще не используют письменную речь или ее доля в общем объеме коммуникаций исчезающе мала (речь идет про подготовку письменной речи, а не чтение текстов других).



Рис. 41. Попытка предвзятой интерпретации содержания документа

Низкая частота использования оказывает влияние на развитие соответствующих компетенций — большинство из нас «пишет» значительно хуже, чем «говорит».

Невозможность невербального общения

Важным инструментом достижения успеха при личном устном общении является невербальная коммуникация: расположение относительно собеседника, одежда / аксессуары, предметы, расположенные в месте коммуникации, движения тела, запахи, фоновые звуки и много другое. В письменной коммуникации возможность использования указанных инструментов существенно ограничена.

Возможность охвата специфической аудитории

Письменная коммуникация позволяет воздействовать на ту аудиторию, охватить которую устной речью в обыч-

ных условиях не представляется возможным. Например, письменная речь позволяет коммуницировать:

- с большим количеством потенциальных слушателей;
- в течение большего промежутка времени;
- с аудиториями, находящейся в том месте / в то время, где / когда автора физически не может быть.

Отметим, что развитие современных технологий увеличило возможности устной коммуникации по охвату целевой аудитории, а также частично стерло границы между письменной и устной коммуникациями.

Возможность более тщательной подготовки

Обычно, при подготовке письменной коммуникации ее автор обладает большим временем, чем при устном общении. Устная коммуникация подразумевает получение ответа через сравнительно короткий промежуток времени. Иногда перед ответом выдерживается театральная пауза, однако ее продолжительность (десятки секунд) не идет ни в какое сравнение с тем временем, которое доступно для подготовки письменного документа (стандартный срок на направление письменного ответа в большинстве организаций составляет тридцать дней).

Значительный временной ресурс приводит к тому, что при подготовке письменного документа возможно использовать большее количество источников информации, выверять фразы и аргументы, привлекать других специалистов.

Какая коммуникация может быть признана качественной? Очевидно, что та, которая достигла целей совершения коммуникации. На рис. 42 применительно к письменной коммуникации, побуждающей на совершение действия, показаны основные возможные варианты письменной коммуникации.

На основе рис. 42 и описанной специфики письменной коммуникации можно сформулировать основные критерии ее качества: точность передачи мысли, скорость передачи мысли, обоснованность, простота, эмоциональное послевкусие — табл. 37.

качественная коммуникация

поняли → согласились → сделали

не поняли

поняли → не согласились

поняли → согласились → не сделали

поняли → согласились → сделали не так

некачественная коммуникация

Рис. 42. Возможные варианты результатов письменной коммуникации

Таблица 37.

Характеристика критериев качества письменной речи

№ п/п	Критерий	Комментарий
1	Точность передачи мысли	Основная цель коммуникации — передача мыслей. Письменная коммуникация должна: • передать мысль; • не допустить неоднозначного толкования мысли читателем. Точность означает передачу всех существенных параметров мысли. Например, применительно к действию такими параметрами могут являться: объем действия, сроки совершения, порядок уведомления.

№ п/п	Критерий	Комментарий
2	Скорость передачи мысли	Основная мысль должна быть понята читателем с первых абзацев / страниц документа. Для передачи мысли должно быть использовано минимальное количество информации (текста, графических элементов).
3	Обоснованность	Читатель должен согласиться с точкой зрения, изложенной в документе.
4	Простота	Передача мысли должна осуществляться максимально простыми фразами / образами, близкими для понимания целевой аудиторией коммуникации. Текст и графика должны быть наглядными, — легко восприниматься зрительно и логически.
5	Эмоциональное послевкусие	После прочтения документа у читателя должно сформироваться позитивное отношение (как минимум — остаться нейтральное) к документу, а также его автору и преследуемым им целям. Достигается, в т.ч.: • построением фраз в позитивных выражениях, избеганием отрицания; • демонстрацией добросовестности и заинтересованности в максимизации выигрыша / минимизации проигрыша для адресата.

Соблюдение совокупности таких разносторонних критериев всегда является компромиссом. Например, попытка изложить мысли в заключении судебного эксперта по результатам финансово-экономической экспертизы максимально простыми конструкциями, доступными для понимания даже лицами, не обладающими специальными познаниями в соответствующей сфере, неминуемо приведет к драматическому росту объема документа — по сути, придется написать аналог учебника. При этом подобная детализация будет вызывать справедливое недовольство у основной целевой аудитории — юристов, судей и других участников судебного процесса.

8.2.2. Правила логические

Определение цели

Перед подготовкой документа следует определить цель письменной коммуникации. К чему мы хотим побудить читателя (адресата) — что ему нужно сделать или, наоборот, от чего ему следует воздержаться?

Понимание цели во многом определяет содержание документа, его оформление — то, как именно выполняются все последующие правила.

Анализ реальных документов показывает, что основными целями их подготовки являются:

- доведение информации — например, техническое уведомление о получении корреспонденции или фиксация наступления какого-либо события, ответ на запрос;
- побуждение к какому-то действию — например, получение разрешения, осуществление выплаты или выдача справки;
- предотвращение совершения какого-либо действия — например, предотвращение обращения в суд. Отметим, что логически, данная цель может рассматриваться в качестве вариации предыдущей — побуждение не делать что-либо;
- передача каких-либо эмоций. Например, накопившегося негатива по результатам сложившейся ситуации или предыдущей переписки. При этом эпистолярное выяснение отношений в ряде случаев встречается даже в первом письме, направляемом в соответствующую организацию.

Некоторые цели плохо сочетаются между собой. Например, выплескивание негатива едва ли будет дополнительно стимулировать читателя к выполнению изложенной в документе просьбы сделать что-либо.

Обратим внимание, что в ряде случаев у документа может быть несколько целей разного уровня (выиграть судебный процесс — стратегическая, добиться приобщения материалов к делу — тактическая).

Учет целевой аудитории

«Чтобы писать ясно, каждый сочинитель должен поставить себя на место читателей» (Жан де Лабрюйер).

Попытка написать документ «для всех» обречена на провал. Следует определиться с целевой аудиторией и учесть ее особенности. Для кого мы пишем?

- Для среднестатистического Ивана Ивановича?
- Для конкретного Петра Петровича?
- Для конкретного Николая Николаевича, с которым у нас уже долгая переписка?
- Для группы людей, имеющих определенную профессию и круг обязанностей, деятельность которых жестко регламентирована?
- Для людей, имеющих определенные знания в предметной области?
- Для максимально широкого круга читателей?

Содержание документа для каждой из указанных целевых аудиторий будет существенно различаться. Определение целевой аудитории сопровождается анализом установленных профильным законом правил оформления и содержания соответствующих документов и сложившихся правил делового оборота:

- даже качественное «по сути» обращение будет отклонено, если оно не соответствует формальным требованиям, предъявляемым к подобным документам. Например, одним из критериев принятия к рассмотрению некоторых жалоб является нарушение прав и законных интересов заявителя действиями того, на кого жалуются. Часто, соответствующее обоснование занимает 1-2 строки, однако без них документ гарантированно отклоняется. Еще одним примером является содержание и наличия «подписки эксперта» в заключении эксперта;
- в отдельных органах государственной власти для законопроектов и некоторых дополнительных видов документов принято дату представлять в формате «12 января 2018 года». Сокращения вида «12.01.18» не приветствуются, хотя прямо и не запрещены. Соблюдение данного неформального правила способно ускорить процесс согласования соответствующего документа (или вообще сделать такое согласование возможным), поскольку читатель будет видеть, что автор документа «свой».

Общие правила оформления письменных документов закреплены в соответствующих нормативных правовых актах [123, 124, 125].

Формирование структуры

В отличие от художественной литературы, от деловых документов ждут понятную и приемлемую для читателя структуру, из которой были бы понятны:

- причинно-следственные связи — к чему относится этот фрагмент текста, какая мысль из него вытекает;
- как соотносятся те или иные фрагменты документа — например, это равнозначные примеры/аргументы или тезис-пояснение;
- в каком разделе документа искать ту или иную информацию.

Между разделами документа рекомендуется выстраивать «логические мостики» — почему этот раздел идет после предыдущего, но до последующего (почему порядок именно такой?).

Альтернативой является приведение отдельного раздела, в котором структура документа описывается и обосновывается. Например, в научных исследованиях такой раздел обычно называется «Обоснование структурно-логической схемы исследования» [128].

Расстановка акцентов

Распространена ситуация, когда после прочтения обширного текста читатель мучительно пытается вспомнить — о чем он? Наиболее часто это встречается как раз в документах деловой направленности, лишенных закрученного сюжета приключенческой литературы, за которым следишь с интересом. Монотонное перечисление реквизитов нормативных-правовых актов или однотипных фактов может усыпить кого угодно. Необходимы акценты внимания, которые по логической нагрузке следует рассматривать в качестве краткого пересказа фрагмента текста.

Человеческое восприятие несовершенно. Объем информации, которую мы можем держать в быстрой памяти (и на основании которой выносятся большинство наших суждений) ограничен. Результаты различных исследований показывают, что абсолютное большинство из нас без специальных усилий способно удерживать в памяти от 3 до 7 акцентов (элементов) информации. Именно по этой причине, например, стандартный PIN-код банковских пластиковых

карточек состоит из 4 цифр. Расстановка в тексте большого количества акцентов нецелесообразна, поскольку приводит к необходимости расстановки акцентов к акцентам.

При наличии большого количества акцентов, про которые непременно нужно написать, их целесообразно сгруппировать в те самые 3-7 групповых акцента.

Стремление к простоте

Письменная коммуникация должна быть настолько краткой, насколько это возможно без ущерба качеству передачи мысли. Увеличение объема текста неминуемо приводит к снижению его качества (или экспоненциальному росту трудозатрат на сохранение качества) — появляется больше фрагментов, которые могут допускать неоднозначное толкование, могут быть неправильно поняты.

Следствием из данного правила является целесообразность использования коротких предложений — без избытка причастных, деепричастных оборотов и скобок.

Одним из показателей простоты текста является количество слов между подлежащим и сказуемым. Если их больше 5-7 — жди проблем с пониманием.

Отметим, что применительно к художественной литературе данное правило отходит на второй план, поскольку ценностью является не только голая констатация факта, но и то, как именно он зафиксирован. В качестве наглядных примеров можно привести произведения И.С. Тургенева, К.Г. Паустовского, М.М. Пришвина.

8.2.3. Правила оформления

Использование графики

Графика — рисунки, схемы, фотографии, таблицы — в письменной коммуникации обычно используется для достижения двух основных целей: сократить объем пояснений и доказать / подтвердить корректность изложенных в тексте мыслей.

Усвоение неочевидных для читателя аналитических умозаключений можно значительно повысить, сопроводив их доказывающими / подтверждающими элементами. В ряде случаев использование графики способно значительно сократить количество поясняющего текста, а также повысить скорость усвоения соответствующей информации. В таком случае критерием целесообразности использования графики является сокращение объема документа. Если небольшим

рисунком можно заменить несколько страниц текста — его нужно вставлять в документ. Если рисунок потребует несколько дополнительных страниц пояснения — его ценность сомнительна.

Пример 1. Как наглядно представить информацию в Заключении в части того, как организовано обслуживание клиентов и какова корпоративная культура?

- Можно так: ... на предприятии действуют высокие стандарты качества в соответствии с ISO 9001, внедрены корпоративные правила обслуживания клиентов, включающие корпоративный дресс-код и единую типологию используемого торгового оборудования...
- А можно привести фото (рис. 43), на котором видны и организация средств пожаротушения, и корпоративная форма одежды, и организация товара на прилавке, и уровень поддерживаемой чистоты, и разделение помещения на зоны, и используемая техника.



Рис. 43. Фото, объясняющее организацию обслуживания клиентов и корпоративную культуру

Пример 2. Как наглядно показать в Заключении, что на территории ОАО «Вяземское карьероуправление» расположена самая большая рукотворная гора из песка в европейской части России? Можно написать множество чисел для демонстрации масштаба, а можно привести одно фото (рис. 44) — соотношение размеров экскаватора с другими объектами (железная дорога, столб) позволяет понять масштабы площадки.



Рис. 44. Фото, демонстрирующее размеры (масштабы) объектов

Пример 3. Квалифицированному специалисту в сфере определения стоимости в доказательство того, что «Metro Cash & Carry» — это, прежде всего, склад, а не магазин, достаточно будет следующей информации: отрицательный собственный оборотный капитал компании; 80% полезной площади магазина — склад (вместе с проходами между стеллажами); мизерная торговая наценка и огромный оборот, перевалка товаров. Но этих данных достаточно именно для квалифицированного специалиста. А как это объяснить другим пользователям Отчета об оценке/Заключения? Фотографиями (рис. 45 а и 45 б)!



Рис. 45 (а). Типичный представитель крупных объектов торгового назначения



Рис. 45 (б). Супермаркет «Metro Cash & Carry»



Рис. 46. Иллюстрация бизнес-модели «Metro Cash & Carry»

Наглядно видно, что торговля — это про площадь и метры квадратные; а «Metro Cash & Carry» — это что-то другое, это про объем и метры кубические.

Можно ли фотографиями показать всю бизнес-модель компании? Можно — рис. 46.

Данная фотография может рассказать:

- об акценте на мелкооптовую торговлю (объявление на желтом фоне);
- о больших запасах продукции прямо в «торговом зале», который по факту является складом (см. верхние стеллажи);
- об использовании стандартных складских элементов вроде деревянных паллет, оптимизированных для перемещения с использованием вилочных погрузчиков;
- об использовании погрузчиков — прямо в разгар торгового дня среди стеллажей снуют грузчики, которые в обычных сетях являются вспомогательным персоналом, выходящим в зал только ночью или в другие моменты затишья, а здесь являются основным производственным персоналом.

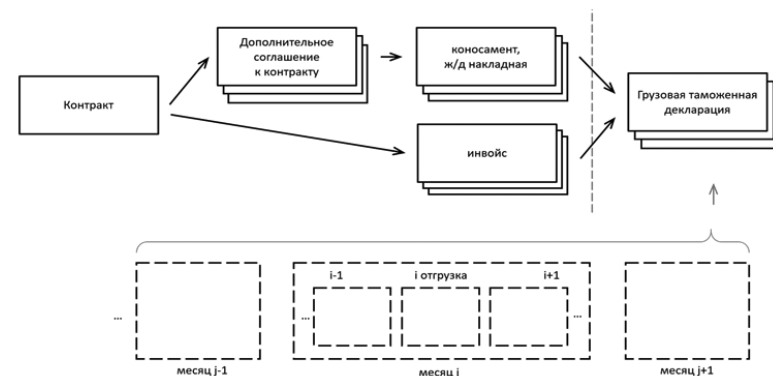


Рис. 47. Фрагмент схемы документооборота реализации карбамида и аммиака

На рис. 47 описаны причинно-следственные и временные связи между документами на поставку аммиака и карбамида. Рисунок является фрагментом заключения специалиста, в котором важным акцентом являлось существенное распределение поставок во времени, а также множественность отправок, отражаемых в одной таможенной декларации.

Иллюстрации (чертежи, графики, схемы, компьютерные распечатки, диаграммы, фотоснимки) следует располагать в отчете непосредственно после текста, в котором они упоминаются

впервые, или на следующей странице (разумно близко к ссылке). В противном случае читатель будет вынужден искать соответствующий элемент по тексту всего документа.

При малом количестве иллюстраций обычно применяют их сквозную нумерацию. При большом количестве — возможно применение отдельной нумерации внутри каждого раздела: первый сегмент номера — раздел, в которой он располагается, второй — номер рисунка в разделе (например, рис. 2.1 — рисунок первый во второй главе).

Таблица является специфическим графическим элементом, при помощи которого удобно показывать причинно-следственные связи между элементами информации (эти данные относятся к такой-то строке и такому-то столбцу).

Особенности оформления таблиц:

- наименование таблицы, при его наличии, должно отражать ее содержание, быть точным, кратким. Наименование следует помещать над таблицей слева, без абзацного отступа в одну строку с ее номером через тире;
- на все таблицы должны быть ссылки в тексте. При ссылке следует писать слово «таблица» (или сокращение «табл.») с указанием ее номера;
- таблицу с большим количеством граф допускается делить на части и помещать одну часть под другой в пределах одной страницы.

Использование сокращений

Использование сокращений, в т.ч. аббревиатур, позволяет упростить восприятие документа, а также сократить его объем. Наиболее часто сокращаются следующие элементы, многократно повторяющиеся в тексте: идентификация юридических и физических лиц, нормативных правовых актов.

В сокращение рекомендуется закладывать указание на смысловое содержание соответствующего элемента. Рассмотрим данную рекомендацию на примере наименования нормативного правового акта «Федеральный закон от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ»:

- сокращения «Закон / Федеральный закон / 135-ФЗ» не являются оптимальными, поскольку для понимания смысла соответствующей фразы необходимо, чтобы читатель специально запоминал, что именно они обозначают;

- сокращение «Закон об оценке» само по себе содержит подсказку относительно содержания документа, которая позволит его найти в любой поисковой системе.

Структурирование текста

Основными инструментами структурирования текста являются (табл. 38):

- нумерация,
- маркеры списка (буллеты),
- расстояние между фрагментами текста;
- размещение текста на странице;
- использование различных шрифтов.

Таблица 38.

Примеры использования инструментов структурирования текста

Инструмент	Пример использования
Нумерация	Для достижения указанных целей в срок до 01.03.2019 включительно следует реализовать комплекс следующих мероприятий: 1. Разработать пакет документов для получения лицензии. 2. Подать пакет документов для получения лицензии. 3. Получить лицензию. 4. Заключить договор с ООО «Ромашка».
Маркеры списка (буллеты)	В рамках празднования Дня строителя необходимо направить подарки следующим Партнерам: • Иванов Иван Иванович; • Петров Петр Петрович; • Сидоров Сидор Сидорович.
Расстояние между фрагментами текста	Для достижения указанной цели необходимо реализовать комплекс мероприятий организационной, финансовой и технической направленности. Группа организационных мероприятий включает в себя образование отдельного структурного подразделения, в обязанности которого будет входить реализация проекта «под ключ», а также ... Группа финансовых мероприятий включает в себя уточнение квартальной сметы с учетом описанной выше потребности в финансировании проекта а также перевод этих денежных средств на счет соответствующего структурного подразделения.

Инструмент	Пример использования
Размещение текста на странице (в т.ч. абзацы)	Для достижения указанной цели необходимо реализовать комплекс мероприятий организационной, финансовой и технической направленности. Организационные мероприятия Данная группа мероприятий включает в себя образование отдельного структурного подразделения, в обязанности которого будет входить реализация проекта «под ключ», а также ... Финансовые мероприятия Данная группа мероприятий включает в себя уточнение квартальной сметы с учетом описанной выше потребности в финансировании проекта, а также перевод этих денежных средств на счет соответствующего структурного подразделения.
Использование различных шрифтов	Для достижения указанной цели необходимо реализовать комплекс мероприятий организационной, финансовой и технической направленности. Организационные мероприятия — образование отдельного <i>структурного подразделения</i>, в обязанности которого будет входить реализация проекта «под ключ», а также ... Финансовые мероприятия — <i>уточнение квартальной сметы</i> с учетом описанной выше потребности в финансировании проекта, а также <i>перевод этих денежных средств</i> на счет соответствующего структурного подразделения.

Комментарии:

- нумерация может осуществляться как арабскими, римскими цифрами, так и словами «во-первых», «во-вторых» и т.д. В качестве последнего числительного иногда используется оборот «наконец»;
- в ряде случаев римские цифры используют для нумерации элементов верхнего уровня, количество которых незначительно (например, глав), а арабские — для элементов низкого уровня (параграфы и т.д.). При этом не рекомендуется совместное использование римских и арабских цифр в нумерации элементов одного уровня (например, IV.3) по причине сложного восприятия;
- нумерация и маркеры списка (буллеты) имеют различную логическую нагрузку. Обычно, элемент с меньшим

номером характеризуется большей значимостью (если в тексте прямо не указано иное), при этом элементы, помеченные маркерами списка по умолчанию равнозначны (имеют сопоставимый уровень значимости);

- многоуровневые маркеры списка могут значительно затруднять восприятие текста, а также уменьшать полезную площадь страницы (рис. 48);
- после маркеров списка целесообразно приводить текст без повторяющихся элементов (рис. 49);
- часто используется сочетание вариантов структурирования текста. Например, нумерация дополнительно выделяется жирным шрифтом;
- заголовки, с одной стороны, должны быть краткими, а с другой — отражать основную мысль. Например, заголовок «О нарушении сроков» лучше передает смысл, чем заголовок «Сроки».

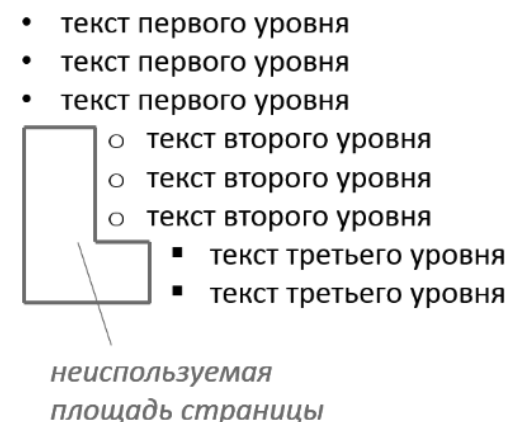


Рис. 48. Уменьшение полезной площади страницы при использовании многоуровневых маркеров

В рамках празднования Дня строителя необходимо:

- направить подарок Иванову Ивану Ивановичу,
- направить подарок Петрову Петру Петровичи,
- направить подарок Сидорову Сидору Сидоровичи.

В рамках празднования Дня строителя необходимо направить подарки следующим Партнерам:

- Иванову Ивану Ивановичу,
- Петрову Петру Петровичи,
- Сидорову Сидору Сидоровичи.

Рис. 49. Устранение повторяющихся элементов в маркированном списке

Использование приложений

Для улучшения восприятия объемных документов часть информации целесообразно выносить в приложения.

В соответствии со сложившимися правилами делового оборота, в приложения выносятся:

- второстепенную информацию;
- информацию, формат представления которой сильно отличается от формата основного текста (например, большую таблицу / рисунок, расположенные на листе в альбомной ориентации);
- копии документов, подтверждающих информацию из основного текста.

Использование приложений позволяет основной текст сделать более компактным. Читатель сам примет решение, когда именно ему необходимо просмотреть соответствующие материалы (и надо ли вообще).

Разумная интенсивность оформления

Все описанные выше правила оформления письменной речи следует реализовывать в разумном объеме. Фанатичное следование им способно привести к нарушению логических правил (затруднить понимание и т.д.).

Например:

- избыточное использование сокращений и аббревиатур способно сделать текст совершенно нечитабельным — для понимания смысла придется выполнять обратное «разсокращение»;
- большое количество картинок в основной части документа способно изменить его эмоциональный окрас на несерьезный (~ комикс / раскраска) и сделать незаметными акценты, расставленные в текстовой составляющей;
- многоуровневые приложения способны запутать читателя;
- неудачный рисунок может потребовать столько пояснений и комментариев, что их суммарный объем превзойдет объем текста, который можно было бы вставить вместо рисунка.

Обеспечение документооборота

Следующее правило вытекает из почти уже фольклорной фразы «слова к делу не пришьешь». Очевидно, что развитие высоких технологий скоро уже будет позволять приобщать к делу мысли, но указанная поговорка точно передает важный акцент — письменная речь часто используется для осуществления строго регламентированных действий.

Следует внимательно отнестись к обеспечению документооборота. Это необходимо для: предотвращения отрицания оппонентами самого существования документа, облегчения поиска документа в базах данных, демонстрации причинно-следственных связей между документами, ускорения получения ответа. Культуре документооборота посвящено множество трудов (например, [142]), которые заслуживают внимательного прочтения. Кратко остановимся на некоторых из правил документооборота:

- проставляйте входящие / исходящие номера;
- добивайтесь отметки о получении при передаче документов (например, на ксерокопии первого листа документа ставится рукописная отметка «Получено на руки» с датой, подписью и ФИО соответствующего лица);
- указывайте исполнителя документа и его прямые контактные данные (это необходимо не только для фиксации ответственного, но и для ускорения коммуникации с пользователями документа, если доступ к лицу, подписавшему документ, затруднен по причине его статуса или высокой загрузки);
- указывайте наличие, содержание и объем приложений (например, название, количество листов, количество экземпляров);
- соблюдайте процедуру визирования / согласования.

Прочие вопросы оформления

❶ Использование в письменной речи большого количества переносов ухудшает восприятие текста.

❷ Не следует отрывать предлоги и местоимения (а также любые короткие слова в целом) от следующих за ними слов:

<i>Следующее совещание по данному вопросу состоится 22.03.2018 в Минэкономразвития России</i>	→	<i>Следующее совещание по данному вопросу состоится 22.03.2018 в Минэкономразвития России</i>
---	---	---

❸ При вставке URL адресов (адресов сайта / страницы в Сети следует дополнительно контролировать адекватность их отображения в тексте:

3 1 Длинные элементы в адресе могут приводить к нарушению форматирования текста. Выходом из ситуации является ручное добавление пробелов в адрес или его переносом в сноску / раздел с источниками / приложение.

3 2 Читателю будет проблематично вручную перенести в свой браузер длинные адреса, особенно содержащие хаотичные наборы символов, — целесообразно дублировать их в виде QR-кода [191] или использовать сервисы, сокращающие длину URL адреса [192].

3 3 В ряде случаев легкая для запоминания последовательность кириллических символов в адресе при переносе в буфер обмена заменяется на латиницу:

http://kvalexam.ru/wiki/база_вопросов →
<http://kvalexam.ru/wiki/%D0%91%D0%BB%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8>

Выходом из ситуации является ручное копирование из строки браузера того фрагмента, который был некорректно перенесен в текст (в приведенном выше примере «база_вопросов»), с его последующей вставкой в соответствующее место текста.

3 4 Часто программы обработки текстов изменяют вид отображения URL адресов (выделяют подчеркиванием и/или цветом), сигнализируя, что в данном месте содержится гиперссылка. В случае, если документ планируется распечатать, подобные выделения лучше убрать.

8.2.4. Алгоритм формирования письменной коммуникации

Обобщенный алгоритм формирования письменной коммуникации (конкретного документа ее содержащего) показан на рис. 50.

Дадим необходимые комментарии:

- постановка цели — определение желаемой реакции на документ (формирование списка мыслей, которые необходимо передать читателю формируемого документа), а также определение целевой аудитории (конкретного адресата);
- анализ особенностей целевой аудитории — включает в себя анализ законодательно установленных требований к оформлению и содержанию соответствующих

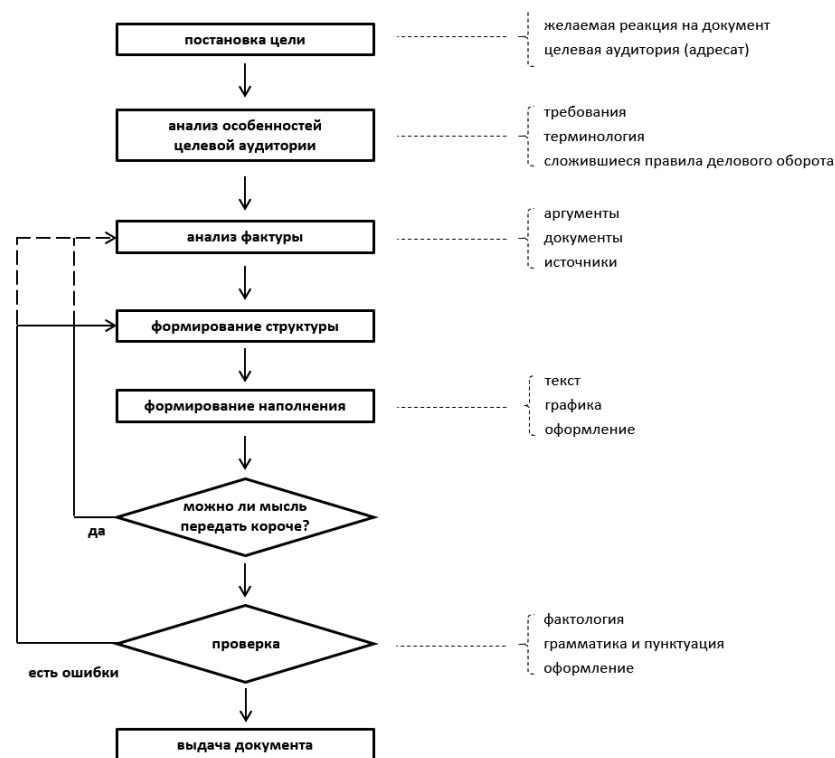


Рис. 50. Обобщенный алгоритм формирования письменной речи

документов, используемую терминологию (например, сметчики и оценщики вкладывают различное содержание в термины «цена» и «стоимость»), а также анализ сложившихся правил делового оборота (например, содержания и оформления аналогичных документов, размещенных в открытых источниках);

- анализ фактуры — совокупности документов и информации, на основании которых будет формироваться сущностная часть документа (в т.ч. и предшествующей переписки, при ее наличии);
- формирование структуры документа (планирование содержания документа) — выстраивание причинно-следственных связей между фрагментами документа, определение порядка их изложения;
- формирование наполнения — непосредственная работа над наполнением документа, включая его текстовую и графическую часть, а также оформление;

- после завершения формирования заполнения следует ответить на вопрос ~ «можно ли ту же самую мысль передать короче, чем есть в документе сейчас?». Утвердительный ответ возвращает на этап формирования / модификации структуры. Данный цикл может повторяться неограниченное количество раз;
- проверка итогового документа — проверка достоверности фактов, ссылок, соблюдения правил орфографии и пунктуации, корректности оформления. Обратите внимание, что проверка не должна ограничиваться только грамматической и пунктуационной составляющей. Архиважной является проверка корректности самих сформулированных мыслей (причинно-следственные связи, даты, реквизиты документов и пр.);
- в отдельных случаях по результатам анализа на этапах «Можно ли мысль передать короче» и «Проверка» возврат может осуществляться не только к этапу «формирование структуры», но и к «Анализ фактуры».

Все люди ошибаются. И если в ходе устного общения часть ошибок вообще не видна (например, пунктуационные и грамматические), а другую часть можно оперативно поправить по результатам анализа реакции слушателей, то для письменной речи это невозможно.

Принципиально все ошибки можно разделить на две большие группы:

- фактологические / логические — искажение фактов и логики рассуждения, на основе которых читатель будет делать тот или иной вывод. Данные ошибки являются наиболее опасными, поскольку их выявление с большой вероятностью приведет к недостижению цели коммуникации;
- иные — грамматические, пунктуационные ошибки, сбои оформления и пр. Несмотря на второстепенность данных ошибок, их наличие подрывает доверие к автору документа (~ как можно верить его выводам, если написал «жы/шы?»).

Следует предусмотреть комплекс мероприятий и инструментов, которые бы свели к минимуму количество фактологических ошибок, опечаток и сбоев оформления.

Лучшим вариантом проверки является привлечение сторонних читателей, оптимально — профессионального корректора,

обладающего нужной квалификацией в предметной области, к которой относится готовящийся документ. По результатам вычитки «тестовым читателям» задается серия вопросов, нацеленных на фиксацию того, что именно и как они поняли из текста, за что «зацепился глаз». При отсутствии «тестовых читателей» помогает самостоятельная вычитка документа через некоторый промежуток времени после подготовки его проекта — после того, как мозг переключился на другую задачу, что позволит взглянуть на результат своей работы со стороны.

Обратим внимание, что выявление фактологических / логических ошибок предъявляет особые требования к уровню квалификации «тестового читателя» — он должен разбираться в теме не хуже автора документа и его адресата; простой «человек со стороны» или корректор тут не помогут.

Соблюдение правил русского языка является важной частью культуры подготовки документов Экспертом. В последние годы задача по проверке текста на наличие грамматических и пунктуационных ошибок отошла на второй план в связи с возможностью автоматической проверки текстов в программе MS Word и аналогичных ей. При этом:

- следует удостовериться, что соответствующая проверка в программе включена и работает;
- следует проанализировать, какие именно рекомендации дает автоматическая проверка (авторы читали забавный официальный документ, где автозамена привела к трансформации ничем не примечательных «телематических услуг связи» в мистические «телепатические услуги связи»);
- если программа, в которой идет набор текста, не осуществляет проверку текста — например, набор текста осуществляется в модуле администрирования сайта — перед публикацией готовый текст целесообразно скопировать в тот же MS Word для экспресс-проверки.

Отдельно следует обратить внимание на распространенную предиктивную (предугадывающую) систему набора текстов Т9 и ее аналоги. Безусловно, в отдельных случаях она полезна, однако известны сотни случаев, когда было предугадано и вставлено в текст совсем не то слово, которое хотел написать автор. И именно с такими «не теми словами» выходили итоговые версии документов из-за отсутствия дополнительной проверки.

8.2.5. Практические вопросы письменной коммуникации

Возможные структурно-логические схемы документов

Структурно-логическая схема документа — схема, показывающая логические связи между его элементами. Следует понимать, что последовательность логических связей может не совпадать с последовательностью изложения материала («хронологической последовательностью» документа).

Вид структурно-логической схемы зависит от сложности той мысли, которую автор желает донести до читателя документа. Ее простейшие варианты показаны на рис. 51.

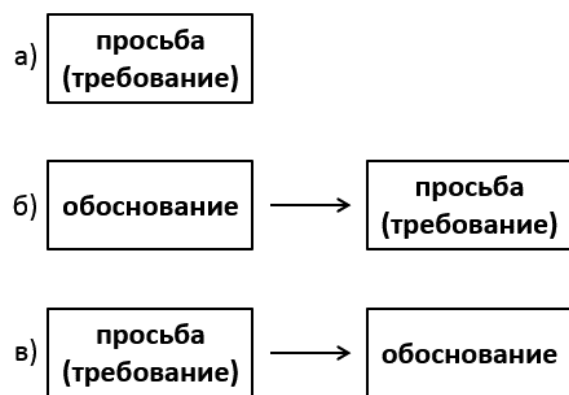


Рис. 51. Простейшие варианты структурно-логических схем письменной речи

Схема на рис. 51а) встречается в ограниченном количестве случаев, когда просьба (требование) очевидны и не требуют какой-либо аргументации. Например, требование предоставить материалы, необходимые для проведения исследования.

Схема на рис. 51б) является усложненным вариантом предыдущей и включает обоснование (основание) просьбы (требования). Обычно она является общепринятой при взаимодействии с государственными организациями, в судах. Определенным недостатком данного варианта является то, что из начала документа не понятна суть просьбы (требования) — читатель вынужден прийти к нему только после ознакомления с обоснованием, объем которого может быть достаточно значительным. По этой причине встречается схема, показанная на рис. 51в) и лишенная предыдущего недостатка — обоснование следует за самой просьбой (требованием). Читатель

переходит к чтению обоснования только при наличии такой необходимости и уже понимая, что именно от него хотят.

При значительном объеме обоснования существует вероятность, что читатель «забудет» просьбу, которая была указана в начале или конце документа. Для предотвращения этого в объемных документах просьба (требование) часто приводится как в начале, так и в конце документа (рис. 52) с возможной разницей в детализации.

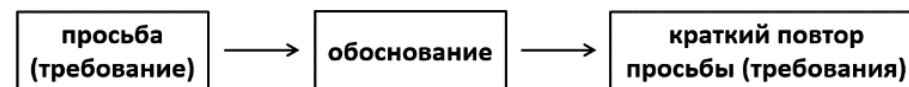


Рис. 52. Вариант схемы с повтором просьбы (требования)

Теоретически, в зависимости от характера самой переписки и используемой аргументации, количество вариаций схем может быть условно бесконечным. Например, на рис. 53 показан вариант с приложением и описанием результатов предыдущего общения (входящие и исходящие номера предыдущей переписки для удобства поиска соответствующих документов или наглядной демонстрации ее наличия, результаты такой переписки).

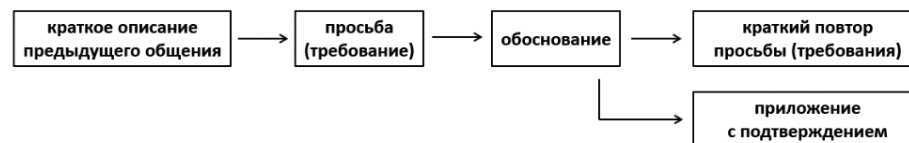


Рис. 53. Усложненная структурно-логическая схема письма

В зависимости от вида документа могут встречаться дополнительные элементы структурно-логической схемы (сопроводительное письмо, титульный лист и т.д.).

Последовательность изложения

Аргументы (элементы обоснования) и другая информация в документе обычно располагается в одной из следующих последовательностей:

- 1) по мере убывания существенности;
- 2) по мере убывания очевидности для целевой аудитории (например, для условной «бабушки» тезис о росте цен на продукты более очевиден, чем тезис о значительном увеличении темпов роста внутреннего валового продукта);

- 3) в порядке причинно-следственных связей («первичный тезис» — «вторичный тезис» / «тезис-следствие»);
- 4) в «хронологическом» порядке:
 - в том порядке, как соответствующие события происходили в течение времени (при этом порядок может быть как прямой, так и обратный);
 - в том порядке, как соответствующая информация встречается в анализируемом документе (например, в экспертном заключении замечания выстраиваются в том порядке, как соответствующие нарушения встречаются по тексту отчета об оценке).

Вариант «в хронологическом порядке» следует признать наиболее простым для реализации, но при этом наименее результативным.

Пояснения в табличном виде

Для упрощения восприятия позиции в ряде случаев целесообразно использовать представление информации в табличном виде. Например, это относится к оформлению ответа на замечания, оформления протоколов разногласий, поправок к тексту документа.

Как правило, таблица имеет следующую структуру столбцов (табл. 34):

- текст из проекта документа — предлагаемая редакция — комментарий;
- замечание — ответ — комментарий.

Ссылки на источники

Ссылки на источники (табл. 39), с одной стороны, должны позволять оперативно проверить достоверность соответствующей информации, а с другой — не загромождать текст и не ухудшать его восприятие.

Таблица 39.

Варианты оформления ссылок на источники

№ п/п	Вариант оформления ссылки	Пример	Комментарий
1	Полная ссылка на источник в тексте	В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ	Затрудняет восприятие. Особенно в ситуации, когда в одном

№ п/п	Вариант оформления ссылки	Пример	Комментарий
1		Федерации» № 135-ФЗ критериальным признаком объекта оценки является «возможность участия в гражданском обороте»	предложении несколько ссылок.
2	Ссылка на список источников в конце документа	В соответствии с положениями ст. 3 [1] критериальным признаком объекта оценки является «возможность участия в гражданском обороте»	Требуется переход от основного текста к списку источников и наоборот.
3	Сноска внизу страницы	Критериальным признаком объекта оценки является «возможность участия в гражданском обороте» ¹ . ¹ статья 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ	При большом количестве сносок документ теряет официальный стиль, затрудняется восприятие.
4	Смешанный	В соответствии с положениями ст. 3 Закона об оценке [1] критериальным признаком объекта оценки является «возможность участия в гражданском обороте»	

Дополнительные акценты внимания

❶ Для облегчения работы с документом читателю целесообразно передать копию документа в электронном виде, позволяющем выполнять копирование информации (при отсутствии оснований делать иначе). Это может быть сделано, например:

- направлением копии документа на электронную почту адресата;
- размещением в печатном документе QR-кода, содержащего ссылку на его электронную версию.

Следует отметить, что современные средства обработки документов позволяют преобразовать документ любого

вида в вариант, допускающий копирование информации (например, сканирование бумажного письма с последующим распознаванием текста) — вопрос только в размере затрат времени и труда.

❷ При сохранении документа в формате PDF (Portable Document Format) следует учитывать, что данный формат может содержать текст, как в виде картинки, так и в виде, допускающим его структурированное копирование.

❸ Если предполагается, что распечатанный документ будет подвергаться процедуре рукописного редактирования (например, внесение рукописных правок в проект заключения), то рекомендуется сделать межстрочный интервал текста таким, чтобы между строк могли быть вписаны соответствующие правки. Обычно, для рукописных правок комфортным является интервал с множителем 1,5 от стандартного и более.

❹ При редактировании документа в электронном виде нужно выделять внесенные изменения, например:

- используя режим «Записывать исправления» или «Рецензирование» в программе MS Word;
- разноцветным выделением текста в зависимости от характера внесённых изменений.

❺ При указании даты окончания какого-либо срока целесообразно конкретизировать, включает ли срок эту дату или нет (возможный оборот — «до [дата] ... включительно»).

❻ Результатами определения стоимости и экспертизы (проверки) могут стать различные документы, которые, в т.ч. бывает необходимо презентовать заказчику соответствующих услуг.

Перед демонстрацией документа целесообразно заранее проверить качество его отображения. Характеристики вывода изображения на том оборудовании, на котором документ готовился, могут значительно отличаться от характеристик оборудования, на котором документ предполагается демонстрировать. Например:

- на некоторых моделях проекторов не отображается заливка элементов документа, имеющая определенную интенсивность и цвет (изображение выводится таким, словно заливка отсутствует вообще);

- ряд экранов сверхбольшого формата (например, устанавливаемые на улице) имеют низкое разрешение — мелкие элементы документа на них могут вообще не отображаться или отображаются в искаженном виде;
- документы формата 16:9 искаженно отображаются на экранах формата 4:3 и наоборот.

Типовые ошибки в письменной коммуникации

❶ Некорректный выбор адресата — адресат не имеет отношения к той проблеме, которая затронута в письменной коммуникации (~ написали в полицию жалобу на некорректное определение кадастровой стоимости).

❷ Некорректная просьба / требование — адресат не имеет возможности выполнить просьбу / требование по причине физических (например, не может быть в нужном месте в нужное время), финансовых ограничений или отсутствия соответствующих полномочий.

❸ Нарушение основных законов логики при обосновании профессиональной позиции.

❹ **Закон тождества** — постоянство / сохранность предметного и смыслового значений суждений (высказываний) в некотором заведомо известном или подразумеваемом контексте (в выводе, доказательстве, теории). Нарушение закона может быть связано с:

- различным выражением одной и той же мысли (разными словами);
- употреблением многозначных слов, что приводит к ошибочному отождествлению различных мыслей. Отождествление различных мыслей часто связано с различиями в профессии, уровне образования и др. Например, в понятия «цена» и «стоимость» часто вкладывается не тот смысл, которым они наделены в сфере оценочной деятельности.

❺ **Закон непротиворечия** — два несовместимых (противоречащих) суждения не могут быть одновременно истинными. По крайней мере одно из них ложно.

❻ **Закон исключенного третьего** — из двух высказываний одно обязательно является истинным, то есть два суждения, одно из которых формулирует отрицание другого,

не могут быть одновременно ложными. Пример: срок поставки либо нарушен, либо нет.

3 4 Закон достаточного основания — каждое осмысленное выражение (понятие, суждение, аргумент) может считаться обоснованным только в том случае, если оно было доказано, то есть были приведены достаточные основания, в силу которых его можно считать истинным.

4 Использование избыточных по длине предложений.

Читатель теряет причинно-следственные связи и смысл прочитанного еще до окончания предложения.

5 Переизбыток оформления. Несмотря на важность корректного оформления мыслей, оно все равно является вторичным по отношению к сущностной части (самим мыслям).

Нередко в документах наблюдается оформление ради оформления. При использовании большого количества элементов выделения текста читатель может и не заметить главного, на что хотел обратить внимание автор текста. Кроме того, такой текст может создать обратное впечатление у читателя: вместо строгого хорошо структурированного и легко воспринимаемого документа с четко поставленными акцентами будет документ-безвкусица.

Саморазвитие в сфере письменной коммуникации

Изучение теоретических основ искусства письменных коммуникаций, изложенных в настоящем разделе, является необходимым, но недостаточным условием появления соответствующих компетенций. Умения, а тем более навыки могут быть сформированы только в результате продолжительной практики, сопровождающейся постоянной рефлексией достигнутого результата.

Для формирования компетенций письменных коммуникаций рекомендуется:

1 Ознакомиться с документами, которые являются лучшими примерами письменной коммуникации в предметной сфере.

2 На постоянной основе анализировать практику письменных коммуникаций в соответствующей предметной области: судебную практику, научные журналы, а также профильную литературу (например, [148, 122]). Ни один теоретик не сможет изобрести то, что реально пишут люди в «интересных ситуациях»:

3 Изучать правила, методы и инструменты обеспечения безопасности профессиональной деятельности. Именно до-

кументы, являющиеся результатами письменной коммуникации, в подавляющем количестве случаев являются источником большого количества проблем — от финансовых и временных потерь до реальных тюремных сроков [142].

4 Помнить об этической и моральной стороне того действия, к которому побуждает готовящийся документ. От росчерка пера Эксперта зависит многое (рис. 54).



Рис. 54. Последствия письменных коммуникаций

Подготовку документа нельзя рассматривать сугубо как «вид спорта». За ним может стоять судьба реального человека.

8.3. О стереотипах (к вопросу о сговоре и ущербе)

Данный параграф предназначен в первую очередь для тех Экспертов, кто выполняет экспертизу (проверку) отчетов об оценке по заказу следственных и судебных органов, а также для самих представителей следственных и судебных органов. Речь пойдет про такие понятия как «мошенничество», «сговор» и «ущерб», а также про их применимость к деятельности Оценщика и Эксперта.

В последнее время чиновники высокого уровня многократно выступали с инициативой ужесточения ответственности Оценщиков. Мы не ставим под сомнение необходимость повышения качества оценочных услуг, а также необходимость адекватной ответственности Оценщиков и Экспертов, однако обратим внимание, что все чаще Оценщики становятся жертвами «охоты на ведьм». Например, в оценочном сообществе широкий резонанс получил случай с Ольгой Морозовой (Астрахань), которую по статье 159 УК РФ «мошенничество» приговорили к лишению свободы сроком на три года условно. Суд пришел к выводу, что она занизила стоимость приобретаемого муниципального имущества на 29 тысяч рублей, что составляло порядка 5% от итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке. При этом: и судебный эксперт, и независимые эксперты на суде высказывали позицию, что для подобных объектов оценки (полуразвалившееся здание, которое не эксплуатировалось более 10 лет, расположенное в райцентре Астраханской области) погрешность расчета стоимости составляет 15-25%. Кроме того, объект оценки был продан на открытом аукционе, к проведению которого у следствия и суда претензий не было.

В средствах массовой информации часто публикуются данные о ходе расследования громких дел о мошенничестве с имуществом. В этих материалах все чаще пресс-службы указывают информацию о величине ущерба в виде конкретных значительных сумм — десятков и сотен миллионов, а иногда и миллиардов рублей. Информация подается таким образом, словно ущерб уже доказан, а вина Оценщика очевидна и не должна вызывать никаких сомнений — ведь «на лицо предварительный сговор» Оценщика с одной из сторон сделки!

Приведем конкретный пример. В феврале 2013 года Президент Республики Татарстан Рустам Минниханов публично обвинил Оценщиков в сговоре с предпринимателями только на основании того, что рыночная стоимость по результатам индивидуальной оценки для целей оспаривания кадастровой стоимости оказалась в разы ниже результатов кадастровой оценки. Например, публично было заявлено: «Мы не можем на это сквозь пальцы смотреть, когда конвейер жуликов работает... Идет серьезная мошенническая акция». В то же время даже поверхностный анализ с использованием открытой информации, размещенной на сайтах Управления Федеральной службы государственной реги-

страции, кадастра и картографии по Республике Татарстан и Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, показал, что кадастровая стоимость, например, земель населенных пунктов под производственными объектами в г. Казани и г. Набережные Челны является многократно завышенной [136]. Таким образом, вместо проблемы «Государство недополучило налоги» имеет место проблема «предприятия переплатили налоги».

Наиболее опасные стереотипы сложились у следственных и судебных органов применительно к «мошенничеству» в сфере оценочной деятельности.

I. Мошенничество с участием Оценщика подразумевает совокупность следующих составляющих: наличие группы лиц, действующих по предварительному сговору, а также наличие ущерба. Следовательно, под мошенничеством следует понимать такую ситуацию, когда в отчете об оценке обоснована заранее известная цена сделки, величина которой согласована между Оценщиком и Заказчиком и *лежит за пределами диапазона рыночных цен. Данная ситуация обязательно сопровождается наличием ущерба, нанесенного одной из сторон* (рис. 55).

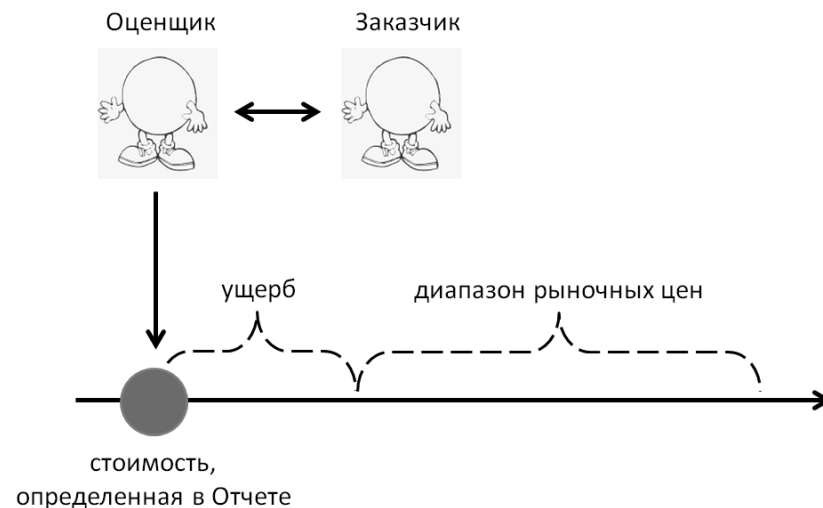


Рис. 55. Мошенничество в оценочной деятельности

II. Что же такое сговор применительно к оценочной деятельности? В настоящее время у правоохранительных органов сформировался следующий *стереотип* в отношении

данного понятия [140]: сговор — это ситуация, когда на основе документов, предоставленных Заказчиком, в отчете об оценке обоснована величина стоимости актива, обсуждавшаяся между Оценщиком и Заказчиком (одной из сторон сделки) — рис. 56.

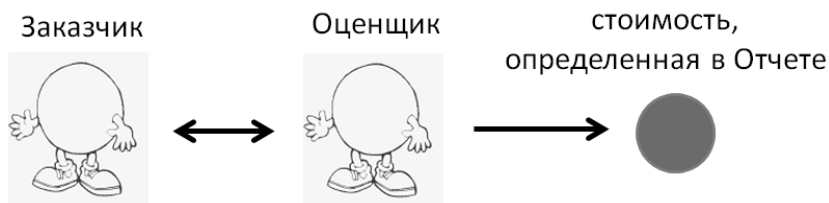


Рис. 56. Сговор в оценочной деятельности
(в понимании следственных органов)

Для следственных органов факт любого общения Оценщика с Заказчиком работ по оценке в процессе оценки является своеобразным раздражителем — признаком сговора. Если у оценщика и Заказчика сложились долгосрочные отношения, то для следственных органов это еще один признак сговора. Подобная позиция в корне неверна и наносит значительный репутационный ущерб профессиональному оценочному сообществу, а также реальный ущерб экономике в целом. Приведем пример ошибочности подобной позиции.

В начале 2000-х годов в Омской области состоялся примечательный судебный процесс. Стороны оспаривали стоимость пакета акций, предъявляя в качестве обоснования своей позиции два отчета об оценке, выполненные различными Оценщиками. Суд отклонил один из отчетов, поскольку выполненные в нем расчеты, в т.ч. основывались на документах, переданных руководством предприятия, чьи акции подлежали оценке. В качестве аргумента своего решения суд указал, что общение с руководством предприятия и получение от него документов является нарушением фундаментального принципа оценки — принципа независимости. Суд принял во внимание отчет об оценке, расчет стоимости в котором был основан исключительно на публичной информации. Исходя из такой позиции, получается, что общение Оценщика с Заказчиком недопустимо, а должны использоваться только данные из открытых источников информации?

На самом деле все с точностью до наоборот. Для получения объективного результата Оценщик обязан произвести иден-

тификацию объекта оценки, понять и проанализировать все существенные ценообразующие факторы, влияющие на его полезность и, соответственно, стоимость. Естественно, анализировать нужно параметры, влияющие как в сторону повышения, так и в сторону снижения стоимости актива. Очевидно, что особенности актива лучше всего знает именно его собственник/менеджмент. В качестве примера приведем типичную ситуацию с оценкой пакета акций промышленного предприятия. Подобная работа в среднем выполняется не меньше месяца. За это время Оценщику необходимо не только собрать документы, проанализировать исходную информацию по оцениваемому предприятию, отрасли, но и выполнить необходимые расчеты, а также составить отчет об оценке. Естественно, менеджмент предприятия может и должен оказать содействие Оценщику по сбору необходимой исходной информации, а задача Оценщика — использовать эту информацию в случае, если она соответствует рыночным данным.

За прошедшее время суды стали лучше разбираться в тонкостях оценочной деятельности, и решения, аналогичные принятым в Омске, больше не фиксировались. Диалог «Оценщик ↔ Заказчик» является не только допустимой, но и абсолютно обязательной составляющей процесса оценки. Более того, если при наличии соответствующей возможности Оценщик выполнил оценку без тесного взаимодействия с Заказчиком по сбору исходной информации и материалов, то можно говорить о низком качестве отчета об оценке.

Оценщик анализирует представленные Заказчиком документы, выслушивает его аргументы и мнение о полезности, а также зачастую и о предполагаемом диапазоне стоимости оцениваемого актива. Мнение Заказчика о стоимости объекта оценки Оценщик, как и любую информацию из других информационных источников, может принять к сведению. Сам факт передачи такой информации не может рассматриваться в качестве сговора. Если позиция Заказчика о возможной величине стоимости объекта оценки основывается на его знании рыночной конъюнктуры и специфики объекта оценки, то мнение Оценщика, базирующееся на проведенных расчетах, может с ним совпасть.

Приведем пример. Комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) собирается продать офисные помещения, принадлежащие муниципальному образованию. В соответствии с положениями ст. 8 Закона

об оценочной деятельности, в данном случае независимая оценка стоимости актива является обязательной. КУМИ выполнил предварительный анализ инвестиционной привлекательности помещений и на основании данных из открытых источников (например, бюллетеня «RWay» или журнала «Недвижимость и цены») сделал предположение о диапазоне его стоимости. Оценщик проанализировал ценообразующие факторы объекта оценки, выполнил необходимые расчеты и пришел к выводу о том, что стоимость актива действительно лежит в диапазоне, определенном ранее Заказчиком. Ни о каком сговоре в данном случае говорить нельзя; более того, имеет место контроль качества работы Оценщика со стороны Заказчика.

Ранее указывалось, что необходимым условием для развития оценочной деятельности является адекватная ответственность

Рассмотрим несколько ситуаций:

- Ситуация 1. После исправления нарушений стоимость не изменилась или изменилась незначительно (осталась в границах рыночного диапазона цен) — ущерба нет, ответственность может быть только дисциплинарная.
- Ситуация 2. Оценщик непреднамеренно определил величину стоимости, выходящую за пределы рыночного диапазона цен (например, по причине своей низ-

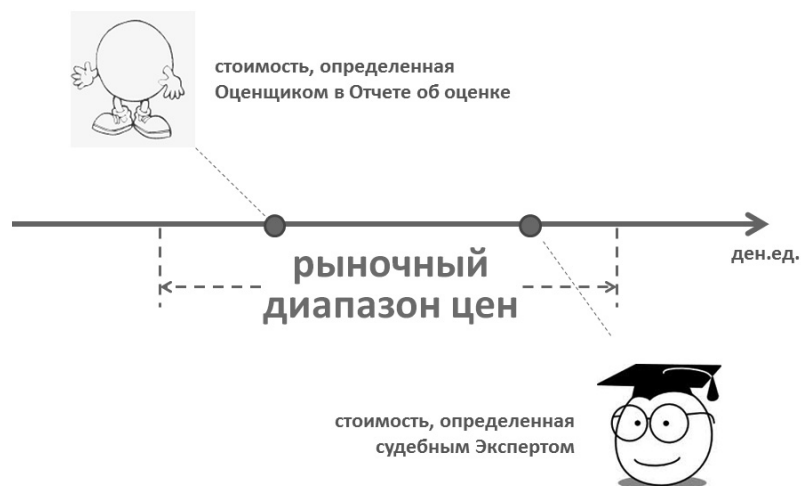


Рис. 57. Разница в результатах оценки не всегда означает наличие ущерба

кой квалификации или из-за случайного сбоя специального программного обеспечения) — ущерб есть, Оценщик должен нести материальную и/или дисциплинарную ответственность, но никак не уголовную, поскольку «злой умысел» отсутствует.

- Ситуация 3. Оценщик преднамеренно по договоренности с Заказчиком обосновал в отчете об оценке «нужную» стоимость, выходящую за границы рыночного диапазона — есть ущерб, Оценщик может понести не только материальную, но также и уголовную ответственность.

Дадим необходимые пояснения относительно уровней ответственности:

- уголовная — действия Оценщика попадают под действие ст. 159 УК РФ «мошенничество» (предусматривает наказание вплоть до лишения свободы сроком до 10 лет) и ряд других статей. Отсутствует необходимость дополнения УК РФ отдельной статьей — «Уголовная ответственность оценщиков».
- материальная — возмещение ущерба за счет:
 - страховки Оценщика и оценочной компании;
 - личного имущества Оценщика (в соответствии с Законом об оценке Оценщик несет личную имущественную ответственность);
 - средств компенсационного фонда СРОО.
- дисциплинарная — включает различные виды дисциплинарного воздействия СРОО на Оценщика, в т.ч.: предупреждение, штраф, предписание об устранении нарушений или исключение из СРОО с запретом заниматься оценочной деятельностью в течение трех лет (например, за множественные факты некачественной оценки).

III. Следственные органы в качестве обоснования наличия ущерба и его величины используют альтернативный отчет об оценке, в котором определена иная величина стоимости — рис. 57.

Законом об оценке установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Следовательно, для каждого объекта оценки существует некоторый диапазон стоимости, по которой может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную

величину из указанного диапазона. При этом сделка может быть совершена не только по наиболее вероятной величине стоимости, но и по другим значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен. Границы указанного диапазона зависят как от специфики конкретного объекта оценки, так и от рыночной конъюнктуры — этому вопросу посвящены работы Л.А. Лейфера [147] и других авторов [134].

Таким образом, наличие у следственных органов альтернативного отчета об оценке (или заключения судебного Эксперта), итоговая величина рыночной стоимости в котором отличается от итоговой величины рыночной стоимости, определенной в анализируемом отчете об оценке, не является не только достаточным признаком совершенного преступления, но и признаком наличия ущерба. Про ущерб уместно говорить в ситуации, показанной на рис. 58.

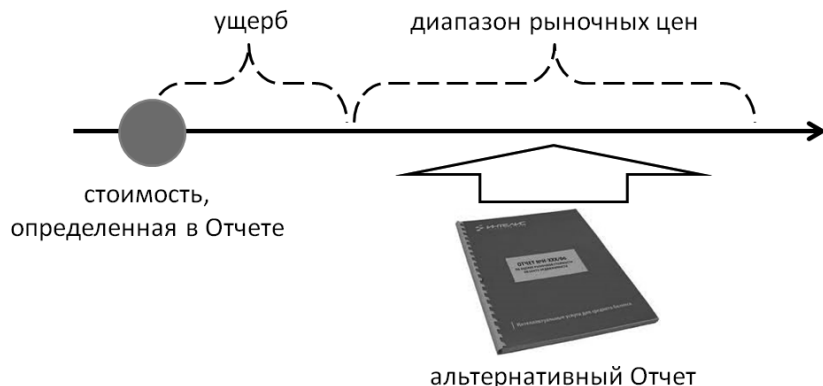


Рис. 58. Способ доказательства наличия ущерба (ситуация 2)

Сама по себе ситуация, показанная на рис. 58, не является подтверждением противоправных действий Оценщика, поскольку искажение стоимости может быть обусловлено, например, непреднамеренной ошибкой Оценщика.

Обратим внимание на ситуацию, когда два «независимых» друг от друга Оценщика получают одинаковую величину стоимости (без сильного округления). Именно в этом случае можно говорить о сговоре, поскольку различие в используемых рыночных данных (например, аналогах), методиках и сам вероятностный характер рыночной стоимости в целом делает невозможным такое случайное совпадение.

Вышесказанное можно представить в наглядном виде — табл. 40.

Таблица 40.

Искажение стоимости и варианты ответственности Оценщика

Элемент оценочной ситуации	Характеристика оценочной ситуации		
	№1	№2	№3
Результат оценки находится внутри рыночного диапазона цен	да	нет	нет
Оценщик знал о том, что результат оценки выходит за пределы рыночного диапазона цен		нет	да
Результаты			
Наличие ущерба от действий Оценщика	нет	да	да
Наличие в действиях Оценщика «злого умысла»	нет	нет	да
Ответственность (последствия для Оценщика)	отсутствует может быть дисциплинарная, если в отчете есть нарушения ЗоОД, но на итоговую величину стоимости они не влияют или стоимость, определенная оценщиком «случайно» попала в рыночный диапазон	материальная дисциплинарная	уголовная материальная дисциплинарная

Основные выводы по разделу — при экспертизе отчетов об оценке нужно помнить, что:

- 1) факт общения Оценщика с Заказчиком, в т.ч. по поводу стоимости объекта оценки, не может квалифицироваться как сговор;
- 2) ситуация, когда Заказчик высказал свое субъективное мнение о стоимости актива, в т.ч. привел соответствующие аргументы, а Оценщик на основании рыночных данных, исходной информации о ценообразующих факторах

объекта оценки, а также проведенных расчетов подтвердил данное мнение, не может квалифицироваться как сговор;

- 3) отличие в результатах оценки из различных отчетов об оценке не является достаточным условием наличия ущерба, поскольку результаты оценки могут лежать внутри рыночного диапазона цен.

8.4. Этика экспертизы

Как было отмечено в предисловии, авторы Учебника рассматривают экспертизу отчетов об оценке в качестве основного инструмента повышения качества оценочных услуг и защиты Оценщиков от противоправных или недобросовестных действий любых организаций и должностных лиц. Любой инструмент может быть использован как во благо, так и во вред. Например, топор может применяться и для строительства храма, и для разбоя, а можно его и на ногу уронить. Отсутствие единых правил проведения экспертизы отчетов об оценке, понятных Оценщикам, Экспертам, Заказчикам и другим пользователям отчета об оценке (см. главу 2), позволяет различным «проверяльщикам» использовать экспертизу для недобросовестной конкуренции и передела рынка.

Подавляющее число членов Экспертных советов СРОО являются практикующими Оценщиками, и некоторые из них не могут устоять от соблазна обеспечить себе конкурентное преимущество, используя ресурс экспертизы:

- выдаются отрицательные экспертные заключения по результатам предвзятой экспертизы отчетов об оценке, выполненных конкурентами;
- выдаются положительные экспертные заключения по результатам недобросовестной экспертизы отчетов об оценке, выполненных «союзниками», в ходе которой закрываются глаза даже на существенные нарушения;
- заказчикам услуг предлагается собственная комплексная услуга «отчет + положительное заключение СРОО», которая нарушает требование независимости Эксперта.

Необходимо отметить, что это явление не носит массовый характер, а также тот факт, что аналогичные недобросовестные действия встречаются и со стороны государственных служащих, а также сотрудников корпоративных заказчиков, уполномоченных проводить проверку отчетов об оценке. Об-

ратим внимание, что подобные злоупотребления не являются отличительной особенностью только российского профессионального оценочного сообщества — проблема распространена и в других странах. Например, в материалах ежегодной международной конференции в 2004 году прямо отмечалось, что многие Эксперты злоупотребляют своей властью [110].

Полностью исключить недобросовестное использование инструмента экспертизы невозможно. Можно ужесточать ответственность членов Экспертных советов СРОО и самих СРОО, но в итоге всегда может быть найдена лазейка, и любой Эксперт, любой Оценщик, любой Человек поступает в соответствии со своими моральными принципами.

Не меньшей проблемой является низкая квалификация отдельных Экспертов: когда «эксперт» не понимает специфику рыночной конъюнктуры и объекта оценки, не имеет практического опыта в оценке, снова и снова пишет «замечания» на качественный отчет своего более профессионального коллеги.

Эксперту следует помнить, что скрыть что-либо от профессионального оценочного сообщества практически невозможно — любая поблжка, злоупотребление или непрофессионализм обязательно станут известными, а позиции Эксперт-Оценщик часто меняются местами.

В настоящее время оценочная отрасль находится в состоянии затянувшегося кризиса [188]. Использование экспертизы в качестве инструмента недобросовестной конкуренции (рис. 59) является одной из проблем отрасли, которая в итоге

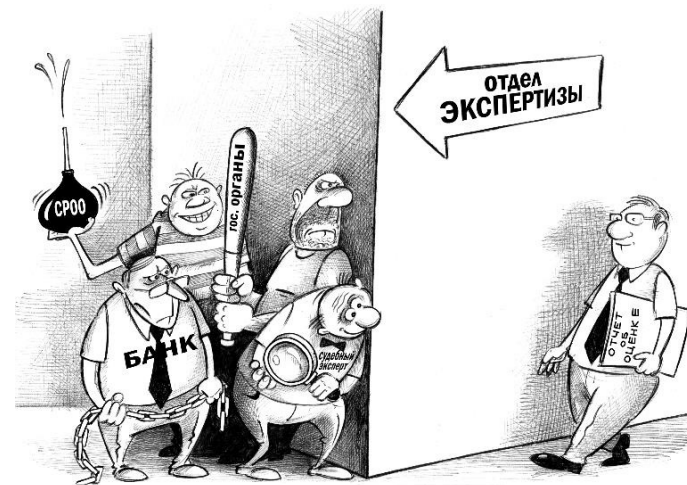


Рис. 59. Недобросовестные Эксперты в ожидании Оценщика

приводит к формированию негативного имиджа оценочного сообщества в глазах Общества и Государства, а также к апатии самого оценочного сообщества. Существует реальная опасность, что еще одна недобросовестная или неквалифицированная экспертиза может привести к «эффекту бабочки» — полному разрушению отрасли.

Описанная ситуация обуславливает необходимость формирования Кодекса этики Эксперта (своеобразные «заповеди» экспертизы отчетов об оценке) — табл. 41.

Таблица 41.

Основные положения Кодекса этики Эксперта

№ п/п	Положение	Комментарий
1	Мерой всего является Рынок	Рыночная конъюнктура — ценовые показатели, сложившиеся правила делового оборота, ожидания участников рынка — является эталоном, с которым сопоставляется профессиональное мнение Оценщика и Эксперта.
2	Оценщик прав, если не доказано обратное	Презумпция невиновности Оценщика — см. раздел 4.2.
3	Откажись от проведения экспертизы, если у тебя недостаточно квалификации и опыта	См. комментарий перед табл. 42.
4	Не пиши замечание, если не знаешь, как можно исправить соответствующее нарушение	См. комментарий после табл. 31.
5	Используй инструмент экспертизы только для повышения качества оценочных услуг и защиты Оценщика	См. комментарий перед табл. 42.
6	Не разглашай конфиденциальную информацию, полученную в ходе проведения экспертизы	При проведении экспертизы в распоряжении Эксперта оказывается конфиденциальная информация, неправомерное использование кото-

№ п/п	Положение	Комментарий
6		рой может нанести ущерб, как Оценщику, так и Заказчику экспертизы/оценки. Конфиденциальная информация подлежит раскрытию только в случаях, предусмотренных требованиями законодательства Российской Федерации или договора на экспертизу.
7	Уважительно относись к Оценщику	Пиши замечания на нарушения, содержащиеся в отчете об оценке (при наличии таковых), не переходя «на личности» — рис. 60.



Рис. 60. Этика отношений — в любой ситуации

Любое профессиональное сообщество, заинтересованное в развитии профессии на благо Общества и Государства, должно стремиться к постоянному повышению качества своих услуг, работ и товаров. В сфере оценочной деятельности нам вместе предстоит пройти большой путь. И экспертизе отчетов об оценке в этом отводится одна из главных ролей. Во-первых, она призвана напрямую способствовать повышению качества отчетов об оценке. А во-вторых — обеспечить профессиональную безопасность Оценщика при возникновении конфликтных ситуаций за счет объективной позиции, прежде всего, о достоверности итоговой величины стоимости.

Изучение теоретических положений экспертизы отчетов об оценке, изложенных в настоящей книге, является важным, но недостаточным условием развития соответствующих компетенций. Ключевым элементом обучения является формирование умений и, самое главное, отработка навыков, которые смогут быть использованы на практике.

Практические умения и навыки экспертизы могут быть получены только в ходе длительной постоянной практики.

Получение умений и навыков экспертизы подразумевает многократное повторение схемы «ознакомиться с позицией оппонента → написать замечания → проанализировать полученный результат (в т.ч. с привлечением внешнего читателя) → доработать замечания». Следовательно, необходим массив разных по качеству отчетов об оценке, которые станут объектом изучения. В качестве основных источников таких материалов можно рекомендовать: Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) [193]; раздел «Банк отчетов» портала «Оценщики и эксперты» [194]; сайты публичных акционерных обществ, где, например, публикуются отчеты об оценке, выполненные в целях согласования крупных сделок и сделок с заинтересованностью; проспекты первичного публичного

размещения акций, фонд данных государственной кадастровой оценки, где публикуются отчеты об оценке рыночной стоимости, выполненные для цели оспаривания кадастровой стоимости [190].



Рис. 61. Практика – прежде всего

Не менее важным является общение с другими Оценщиками и Экспертами. Это может быть реализовано на профильных интернет-площадках (например, [194, 195], специализированных научно-практических мероприятиях Ассоциации и Партнеров (деловых играх, мастер-классах и семинарах), общепрофессиональных мероприятиях и мероприятиях смежных профессиональных сообществ.

Одной из целей данной книги является развитие дискуссии в профессиональном оценочном сообществе по вопросам экспертизы отчетов об оценке и иных документов, содержащих мотивированное мнение о стоимости, например, в части:

- определения уровня существенности для различных объектов оценки и оценочных ситуаций;

- совершенствования ЗоОД — как минимум, в части закрепления уровня неопределенности в оценке;
- закрепление консолидированной позиции относительно недопустимости введения уголовной ответственности Оценщика за вероятностную природу рыночной стоимости, дискуссионные вопросы в оценке, общение Заказчика и Оценщика, в том числе по вопросам стоимости объекта оценки;
- развитие этики экспертной деятельности;
- распространение положительного опыта экспертизы / проверки отчетов об оценке на все профессиональное оценочное и экспертное сообщество, смежные сферы деятельности.

Контроль качества результатов любой услуги, работы, товара — важнейший элемент повышения их качества на благо Общества и Государства. Вместе мы сможем сделать лучше не только конкретный отчет об оценке или экспертное заключение, но и сферу оценочной деятельности в целом.

Замечания и предложения по развитию учебника, методологии экспертизы и совершенствованию ее нормативно-правовой базы можно присылать на почту imo@srosovet.ru.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации. Стандарты и иные положения профессиональных объединений

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30.11.1994 № 51-ФЗ
2. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности»
3. Федеральный закон от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.
4. Федеральный Закон от 31.05.2001 «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.
5. Федеральный закон от 28.12.2010 № 431-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
6. Федеральный закон «Об образовании в Российской Федерации» 29.12.2012 № 273-ФЗ.
7. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ.
8. Федеральный закон от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
9. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020).
10. Федеральный закон от 08.06.2020 № 172-ФЗ (ред. от 15.10.2020) «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации».
11. Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
12. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки

(ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, утратил силу в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации».

13. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255, утратил силу в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации».

14. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254, утратил силу в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации».

15. Приказ Минфина России от 28.06.2010 № 63н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010)». Зарегистрировано в Минюсте России 30.07.2010 № 18008

16. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508.

17. 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 №328.

18. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» № 263 от 04.05.2012.

19. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

20. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

21. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297.

22. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.

23. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

24. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326.

25. Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки».

26. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 (ред. от 09.08.2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

27. Приказ Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне, требования к содержанию запроса

о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке» (до 16.10.2020).

28. Порядок формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в редакции приказа МЭР от 20.02.2017 № 74.

29. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

30. Приказ Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки» (действует до 01.01.2021).

31. «Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н (ред. от 27.03.2018).

32. 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 № 272.

33. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.07.2020 № П/0279 «Об установлении критериев соответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке проекта отчета, обновленной версии проекта отчета, подготовленных бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости».

34. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0281 «Об утверждении Порядка расчета и размещения индексов рынка недвижимости» (Зарегистрировано в Минюсте России 01.10.2020 № 60171).

35. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0282 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляемых в исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, сроков, порядка и требований

к формату их предоставления в электронной форме» (вступает в силу с 01.01.2022).

36. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости» (с 13.10.2020).

37. Порядок формирования и предоставления перечней объектов недвижимости в редакции приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/028.

38. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0284 «Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки».

39. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0286 «Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости». Утрачивает силу с 01.01.2021.

40. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.08.2020 № П/0310 «Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме».

41. Постановление Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П

42. Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации — [Электронный ресурс] // supcourt.ru: сайт Верховного Суда Российской Федерации. URL: http://www.supcourt.ru/documents/own/?category=resolutions_plenum_supreme_court_russian&year=2019

43. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

44. «Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с применением отдельных положений раздела V.1 и статьи 269 Налогового кодекса Российской Федерации» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017).

45. «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018).

46. Определение Судебной Коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28.12.2015 № 310-ЭС15-11302.

47. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.05.2005 №92.

48. Постановление № 09АП-24972/2019-ГК Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2019 дело № А40-214853/18.

49. Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2016 по делу № А12-17740/2016.

50. Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 01.11.2017 по делу № 33-7836/2017.

51. Решение Омского областного суда по делу №3-31/09 от 11.09.2009.

52. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке СРОО «СПО» — [Электронный ресурс] // cpa-russia.org: сайт СРОО «Сообщество профессионалов оценки». URL: <https://cpa-russia.org/about-partnership/standards-and-regulations/Guidelines/>

53. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке РОО — [Электронный ресурс] // sr000.ru: сайт СРОО «Ассоциация «Русское общество оценщиков». URL: <http://sr000.ru/documents/171651/>

54. Письмо МЭР от 30.07.2014 №17913-ЕЕ/Д06И «Об анализе международного опыта и российской практики проведения экспертизы отчетов об оценке».

55. Положение о порядке проведения экспертизы отчетов об оценке, утверждено Советом Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», протокол № 30/2015 от 02.06.2015 (электронная версия — <http://srosov.ru/partnership/diclosure/>).

56. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости — [Электронный ресурс] // srosov.ru: сайт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет». URL: <https://srosov.ru/press/news/>

prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-intervala-itogovoj-stoimosti/

57. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами — [Электронный ресурс] // srosov.ru: сайт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет». URL: <https://srosov.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

58. Проект Технического задания на проведение оценки рыночной стоимости находящихся в Федеральной собственности объектов недвижимости, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях, 2007. — [Электронный ресурс] // srosov.ru: сайт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://www.srosov.ru/info/materials/technic>.

Нормативно-правовые акты, официальные документы иностранных государств.

Стандарты и иные положения профессиональных объединений

59. Закон Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» от 12 июля 2001 года №2658-III.

60. Bürgerliches Gesetzbuch. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>

61. Code de procédure civile. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070716>

62. Code de procédure pénale. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006071154>

63. Code de justice administrative. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070933

64. Daubert v. Merrell Dow Pharmaceuticals, Inc. (1993) No. 92-102. United States Supreme Court. Argued: March 30, 1993. Decided: June 28, 1993. URL: <https://caselaw.findlaw.com/us-supreme-court/509/579.html>

65. Frye v. United States. Court of Appeals of the District of Columbia Dec 3, 1923 293 F. 1013 (D.C. Cir. 1923). URL: <https://casetext.com/case/frye-v-united-states-7>

66. Jones (Appellant) v Kaney (Respondent) [2011] UKSC 13. On appeal from the High Court of Justice [2010] EWHC 61 QB. URL: <https://www.supremecourt.uk/cases/docs/uksc-2010-0034-press-summary.pdf>

67. Kumho Tire Co. v. Carmichael, 526 U.S. 137 (1999) No. 97-1709. United States Supreme Court. Argued December 7, 1998. Decided March 23, 1999. URL: <https://www.courtlistener.com/opinion/118271/kumho-tire-co-v-carmichael/>

68. Kruse v. Synapse Wireless, Inc. In the Court of Chancery of the State of Delaware. C.A. No. 12392-VCS. Memorandum Opinion. Date Submitted: April 22, 2020. Date Decided: July 14, 2020. URL: <https://courts.delaware.gov/Opinions/Download.aspx?id=308140>

69. Les règles de déontologie de l'expert de justice. URL: https://www.cncej.org/uploads/document/file/3/712_REGLES_DEONTOLOGIE_092017.pdf

70. Loi n° 71-498 du 29 juin 1971 relative aux experts judiciaires. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000874942>

71. Ministero della Giustizia. Scheda pratica - Periti e consulenti tecnici: come iscriversi all'albo. URL: https://www.giustizia.it/giustizia/it/mg_3_4_1.page?tab=d

72. Plese v. Herjavec, 2018 ONSC 7749. Court File Nos.: FS-15-00401094 and 08-115/17. Date 28.12.2018. URL: <https://www.canlii.org/en/on/onsc/doc/2018/2018onsc7749/2018onsc7749.html>

73. The Civil Procedure Rules. URL: <https://www.justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/rules>

74. The Federal Rules of Evidence, 2020 edition. URL: <https://www.rulesofevidence.org/>

75. Zákon č. 254/2019 o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-254>

76. Zivilprozessordnung der BRD. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/>

77. Национальный стандарт №1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав», утвержден Постановлением Кабинета Министров Украины от 10.09.2003 № 1440.

78. Положення про Експертну Раду УТО. Затверджено рішенням Ради УТО, Протокол № 122 від 19.06.2019 р. URL:

https://uto.com.ua/wp-content/uploads/2019/07/Expertna_Rada_19062019.pdf

79. Руководство по оценке ипотечного агентства Fannie Mae. URL: <https://selling-guide.fanniemae.com/Selling-Guide/Origination-thru-Closing/Subpart-B4-Underwriting-Property/Chapter-B4-1-Appraisal-Requirements/Section-B4-1-3-Appraisal-Report-Assessment/1032996341/B4-1-3-01-Review-of-the-Appraisal-Report-10-31-2017.htm>

80. Accredited Real Property Review Appraiser (RPRA) Requirement Checklist, Beginning January 1, 2009.

81. Administrative Appraisal Review for Single Family Housing.

82. American Society of Appraisers (ASA) Business Valuation Standards, November, 2009. URL: <https://www.appraisers.org/docs/default-source/default-document-library/bv-standards.pdf>

83. Appendix B to Part 24—Statistical Report Form. URL: https://www.ecfr.gov/cgi-bin/text-idx?SID=55b36df2e26e28b2f1392593d62b9d95&mc=true&node=pt49.1.24&rgn=div5#ap49.1.24.0000_0nbspnbspnbspnbspn.b

84. Appendix A to Part 24 – Additional Information. URL: https://www.ecfr.gov/cgi-bin/text-idx?SID=55b36df2e26e28b2f1392593d62b9d95&mc=true&node=pt49.1.24&rgn=div5#ap49.1.24.0000_0nbspnbspnbspnbspn.a

85. Appraisal and Appraisal Review, CDOT Right of Way Manual, December 2005.

86. Appraisal and Appraisal Review, Florida Right of Way Manual, March 20, 2009.

87. Appraisal Guidelines Section III – Appraisal Review, August, 2008.

88. Appraisal Institute Commercial Appraisal Engagement and Review Seminar for Bankers and Appraisers.

89. Appraisal Review, Chapter 5, Alaska Right of Way Manual, September, 2006.

90. Appraisal Review, Chapter 5, WSDOT Right of Way Manual M 26-01.02, August, 2009.

91. ASFI of Canada. Our Standards. URL: <https://www.acfi.ca/our-commitment/standards-for-certified-forensic-investigators/>

92. Australia and New Zealand Valuation and Property Standards, International Guidance Notes, IVGN 11 Reviewing Valuations, 2008 (Australia), 2009 (NZ).

93. Canadian Institute of Chartered Business Valuators (CICBV) Practice Standards, Standard No. 410, Limited Critique Reports – Reporting Standards and Recommendations, June, 2009.

94. Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2020 edition. URL: <https://www.aicanada.ca/wp-content/uploads/CUSPAP-2020-1.pdf>

95. Code of Federal Regulations – Title 49: Transportation, Subtitle A – Office of the Secretary of Transportation, Part 24 – Uniform Relocation Assistance And Real Property Acquisition for Federal And Federally – Assisted Programs, Subpart B – Real Property Acquisition.

96. Code of Practice for experts. URL: <https://academyofexperts.org/practising-as-expert/expert-witness/codes-of-practice/>

97. Conseil national des compagnies d'experts de justice. URL: <https://www.cncej.org>

98. Conseil National des Compagnies d'Experts de Justice. Devenir expert. URL: <https://www.cncej.org/devenir-expert>

99. Conseil National des Compagnies d'Experts de Justice. Les règles de déontologie de l'expert de justice. URL: https://www.cncej.org/uploads/document/file/3/712_REGLES_DEONTOLOGIE_092017.pdf

100. European Valuation Standards, 2016, 8th Edition, «голубая книга». URL: https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf

101. Form RD 1922-13 Appraisal Review Report Forms.

102. Form RD 1922-14 Residential Appraisal Review for Single Family Housing.

103. HUD-1038-V Appraisal Field Review Report – Official Federal Forms.

104. Institute of Business Appraisers (IBA) Standards, August 1, 2015.

105. International Valuation Standards (IVS) URL: <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/IVS>. (Международные стандарты оценки / пер. с англ.

под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. – М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2020. – 193 с.)

106. National Association of Certified Valuation Analysts (NACVA) Standards, June 1, 2017

107. PA Instruction 1980-D and Handbook HB-1-3550, 10.04.2007.

108. Preparation of Technical Appraisal Review Reports, American Society of Farm Managers and Rural Appraisers.

109. Professional Standards. National Association of Certified Valuators and Analysts® (NACVA®). URL: https://s3.amazonaws.com/web.nacva.com/TL-Website/PDF/NACVA_Professional_Standards_Incl_Review_Stnds_Effective_6-1-17_Final.pdf

110. Review handbook – Electronic Appraisal Solutions, Inc, 2004.

111. Review of Appraising the Appraisal: The Art of Appraisal Review: The Definitive Guide for Reviewers by Richard. C. Sorenson. Appraisal Institute Hardcover, 1998.

112. RICS Valuation – Global Standards, 2019, действуют с 31.01.2020. URL: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/rics-valuation--global-standards-jan.pdf>.

113. Statement on Standards for Forensic Services No. 1 (SSFS 1). URL: <https://www.aicpa.org/content/dam/aicpa/interestareas/forensicandvaluation/resources/standards/downloadabledocuments/ssfs-no-1.pdf>

114. Supplemental Appraisal and Appraisal Review Guidelines, April, 2007.

115. The Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970, as amended and as implemented in the Code of Federal Regulations at 49 CFR Part 24.

116. Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, 2016, sixth edition. URL: <https://www.justice.gov/file/408306/download>

117. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2020-2021. URL: <https://uspap.org/>

118. URAR Appraisal Desk Review (Desktop – DRF1), Residential Appraisal Field Review Form (Field FNMA 2000),

Residential Appraisal Review Short Form (Desktop 2006), Residential Appraisal Review Narrative Form (Desktop or Field 2004).

119. 342 FW 2, Appraisal Review, FWM#: 117 (new), Date: September 14, 1993, Series: Real Property, Part 342: Realty Operations, Originating Office: Division of Realty.

Литература, статьи

120. Богопольский А.Б. Существенность в МСФО // Журнал «Корпоративная финансовая отчетность. Международные стандарты», № 6, 2009.

121. Брановицкий К.Л., Ренц И.Г., Решетникова И.В. Можно ли доверять эксперту? Или несколько слов о гарантиях качества судебной экспертизы (сравнительно-правовой анализ) // Закон. – 2019. – №10. – С. 43-55.

122. Грищенко А.В. Психология и убеждение в судебном процессе. – М.: Статут, 2018. – 192 с.

123. ГОСТ 7.32-2001 «Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления».

124. ГОСТ 7.1 – 2003 «Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления».

125. ГОСТ 2.105 – 95 «Общие требования к текстовым документам».

126. Доброхотов А.Л. ОНТОЛОГИЯ // Новая философская энциклопедия, 2003.

127. Доклад Минэкономразвития России Правительству Российской Федерации в 2020 о состоянии развития саморегулирования предпринимательской и профессиональной деятельности в Российской Федерации, подготовленного во исполнение пункта 3 распоряжения Правительства Российской Федерации от 30.12.2015 № 2776-р «О Концепции совершенствования механизмов саморегулирования».

128. 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 (электронная версия — http://srosovet.ru/content/editor/old/ilin_scheme.pdf).

129. Ильин М.О. Использование понятия «существенность» для характеристики качественных параметров общественно-экономических систем при экспертизе отчетов об оценке // ВЕСТНИК Российского экономического универ-

ситета имени Г.В. Плеханова, №5(47) 2012. — М: ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2012 (электронная версия — http://srosovet.ru/content/editor/old/ilin_materiality.pdf).

130. Ильин М.О. К вопросу о дисконтировании денежных потоков — [Электронный ресурс] // maxosite.ru: сайт Ильина М.О. URL: <http://srosovet.ru/content/files/00/19/d6.pdf>.

131. Ильин М.О. Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке: дис. ... магистра экономики. РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 2014 (электронная версия — http://srosovet.ru/content/editor/Ilin-MO_dissertaciya.pdf).

132. Ильин М.О. «Искусство письменной коммуникации в деятельности эксперта» — Курс лекций. — М: издательство, 2019.

133. Ильин М.О., Калинкина 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.

134. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalaitogovoj-stoimosti_statya.pdf.

135. Информация об учебнике А.В. Каминского, М.О. Ильина, В.И. Лебединского и др. «Экспертиза отчетов об оценке: 2-е издание» и его электронная версия — [Электронный ресурс] // kvalexam.ru: портал #оценщикивместе!. URL: http://kvalexam.ru/wiki/Учебник_по_КЭ

136. Кадастровые войны в Татарстане? — [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/press/articles/kadaastrovye-voyny-v-tatarstane/>

137. Калинкина К.Е. Идентификация объекта оценки при оценке предприятия — Федеральный справочник. Оценочная деятельность в Российской Федерации. — М: Центр стратегического партнерства, 2008 (электронная версия — <http://srosovet.ru/content/files/00/19/d7.pdf>).

138. Калинкина К.Е. Отказ от использования сравнительного подхода при оценке стоимости предприятия. [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/files/00/19/d9.pdf>.

139. Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник. 2-е издание. – Электронная версия: https://srosovet.ru/downloads/exp_book.pdf

140. Каминский А.В. Рубикон оценочной деятельности // журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 4(139), 2013 (http://srosovet.ru/download/Rubikon_otsenochnoy_deyatelnosti.pdf?7447).

141. Каминский А.В. Формирование инструментария контроля качества работ при проведении государственной кадастровой оценки земельных участков: дис. ... магистра экономики. РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 2014 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/Kaminskij-AV_dissertaciya.pdf).

142. Каминский А.В. Ильин М.О. Лебединский В.И. Петренко В.Е. Основы безопасности оценщика – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет». URL: <https://srosovet.ru/content/editor/OBO.pdf>

143. Комиссаров В.Н. Теория перевода (лингвистические аспекты). – Учеб. Для ин-тов и фак. Иностр. Яз. – М.: Высш. Шк., 1990.

144. Кун Т. Структура научных революций – М.: Прогресс, 1977.

145. Лапин М.В. Практическое руководство по экспертизе отчетов об оценке рыночной стоимости инвестиционных активов (на примере объектов недвижимого имущества): дис. ... магистра экономики. РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 2014 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/Lapin-MV_dissertaciya.pdf).

146. Лебединский В.И. Анализ международной практики экспертизы отчетов об оценке: дис. ... магистра экономики. РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 2014 (электронная версия – http://srosovet.ru/content/editor/Lebedinskij-VI_dissertaciya.pdf).

147. Лейфер Л.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика // Имущественные отношения в Российской Федерации – 2009. – № 4. – с. 59 – 72.

148. Минто Барбара. Принцип пирамиды Минто®: Золотые правила мышления, делового письма и устных вы-

ступлений / Пер. с англ. – И. И. Юрчик, Ю. И. Юрчик. – 9-е изд. – М.: Манн, Иванов и Фербер, 2018. – 272 с.

149. Пригожин И., Стенгерс И. Порядок из хаоса. Новый диалог человека с природой / Пер. с англ. – М.: УРСС, 2003.

150. Ушаков Е.В. Введение в философию и методологию науки. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Кнорус, 2008.

151. Философский словарь / Под ред. И.Т. Фролова. – 4-е изд.-М.: Политиздат, 1981.

Литература, статьи на иностранных языках

152. Access to justice: final report / Lord Woolf. URL: <https://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20060213223540/http://www.dca.gov.uk/civil/final/contents.htm>

153. Appraisal Review Ethics, Max J. Derbes // Appraisal Journal 58, April 1990.

154. Appraisal Review in a Litigation Support Role, Jack P. Friedman, Nicholas Ordway // The Appraisal Journal, January, 2000.

155. Appraisal Reviews and Their Importance, James R. MacCrate, 2007.

156. Лебединский В.И. Анализ международной практики экспертизы отчетов об оценке // Имущественные отношения в Российской Федерации – 2009. - №11(9). – С. 55-71.

157. Civil Judicial Experts in Cross-Border Litigation: The Common Law Perspective. URL: <https://experts-institute.eu/wp-content/uploads/2018/03/2015-06-17-cross-border-litigation-the-common-law-perspective-en.pdf>

158. Claims against expert witnesses: an update. URL: <https://kennedyslaw.com/thought-leadership/article/claims-against-expert-witnesses-an-update/>

159. Comparative Study on Expert Witnesses in Court Proceedings. World Bank, June 30, 2010. URL: <http://documents1.worldbank.org/curated/en/801721468339116562/pdf/628320ESW0Box30ative0Study00final0.pdf>

160. Contentious Business Valuation: The Role of Experts in UK Courts. URL: https://sub.bvresources.com/pdfs/BVWireUK_Strickland.pdf

161. Consulente tecnico d'ufficio. Chi è il CTU, come viene scelto e cosa fa, come viene acquisita la consulenza e che valore

assume nel processo. URL: <https://www.altalex.com/guide/consulente-tecnico-d-ufficio>

162. Daubert v. Frye – A State-by-State Comparison. URL: <https://www.expertinstitute.com/resources/insights/daubert-v-frye-a-state-by-state-comparison/>

163. Daubert Challenges to Financial Experts. A yearly study of trends and outcomes (2000-2019). URL: <https://www.pwc.com/us/en/services/forensics/pdf/pwc-daubert-study-2020.pdf>

164. E. Barbier de La Serre, A.-L. Sibony. Expert evidence before the EC courts // Common Market Law Review. 2008. №45. p. 941–985.

165. Expert Independence, Bias & Impartiality: A Matter for Admission or Weight? URL: <https://commentary.canlii.org/w/canlii/2014CanLIIDocs33366.pdf>

166. Expert evidence – an early view: Folkes v Chad 99 E.R. 686; (1783) 3 Doug. K.B. 340. URL: <https://dominicesaulles.wordpress.com/2016/02/10/expert-evidence-an-early-viewfolkes-v-chad-99-e-r-686-1783-3-doug-k-b-340/>

167. Expert Evidence Practice Note (GPN-EXPT). URL: <https://www.fedcourt.gov.au/law-and-practice/practice-documents/practice-notes/gpn-expt>

168. Expropriation appraisal review. Sevelka, Tony // Appraisal Journal. Spring, 2008.

169. How to Make Sure Your Expert Methodology is Reliable. URL: <https://www.expertinstitute.com/resources/insights/how-to-make-sure-your-expert-methodology-is-reliable/>

170. Madeline Ann Domino, Gabrielle Giordano, Mariah Webinger. An Investigation of the Factors that Impact the Perceived Value of Forensic Accounting Certifications // Journal of Forensic and Investigative Accounting. – 2017. – №9(1). URL: <https://abfa.us/wp-content/uploads/2017/01/JFIA-2017-No1–5.pdf>

171. Role of an expert. URL: <https://www.djb.com/2019/04/role-of-an-expert/>

172. Setting Your Expert Witness Fees: 5 Factors to Consider. URL: <https://www.expertinstitute.com/resources/insights/for-experts-setting-fees-5-factors-to-consider/>

173. Some courts prefer back-of-the-envelope calculations, expert says. BVWire, Issue #205-4/ URL: <https://www.bvresources.com/articles/bvwire/some-courts-prefer-back-of-the-envelope-calculations-expert-says>

174. Texas Appeals Court Reverses Judgement In Multi Million Dollar Case Following Insufficient Business Valuation Evidence. URL: <https://www.expertinstitute.com/resources/case-studies/texas-appeals-court-reverses-judgement-in-multi-million-dollar-case-following-insufficient-business-valuation-evidence/>

175. The appraisal of real estate, Appraisal institute, 2001, 12 ed.

176. The appraisal of rural property, Appraisal institute, 2000, 2nd.

177. The Daubert Standard: A Guide to Motions, Hearings, and Rulings. URL: <https://www.expertinstitute.com/resources/insights/the-daubert-standard-a-guide-to-motions-hearings-and-rulings/>

178. The Review and You, Jeffrey D. Swango. URL: <http://www.soazai.org/hottopics.html>, 2009.

179. Using the «Hot Tub». How Concurrent Expert Evidence Aids Understanding Issues. URL: <https://www.fedcourt.gov.au/digital-law-library/judges-speeches/justice-rares/rare-j-20131012>

180. Valuation Analysis for Home Mortgage Insurance (4150.1), Chapter 9: Reviews of Appraisal Reports, February, 2009.

181. Valuing a business: the analysis and appraisal of closely held companies / by Shannon Pratt, 4th ed., 2000.

182. Why The Appraisal Review? By Charlie Elliott, March, 2004. URL: <http://hubpages.com/>

183. 2020 Daubert Study. URL: <https://www.pwc.com/us/en/services/forensics/library/daubert-study.html>

184. 2018 Expert Witness Fee Report: National Trends. URL: <https://www.expertinstitute.com/resources/insights/2018-expert-witness-fee-report-national-trends/>

Прочие материалы

185. Мнемонические правила внесения относительных корректировок «Самолетик Зумберга» – [Электронный ресурс] // kvalexam.ru: портал #оценщикивместе!. URL: http://kvalexam.ru/wiki/Самолетик_Зумберга

186. 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>.

187. Материалы Рабочей группы по разработке методологии по экспертизе отчетов об оценке, в т.ч. Рабочей группы НСОД под руководством К.Е. Калинкиной [Электронный ресурс] // srosov.ru: сайт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosov.ru/inspection/Rabochaja_gruppa_po_ekspertize/

188. Открытая Концепция развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы – [Электронный ресурс] // srosov.ru: сайт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosov.ru/info/concept/>.

189. Сайт Appraisal Review Specialist – [Электронный ресурс] // URL: <http://appraisalreviewspecialists.com>

190. Фонд данных государственной кадастровой оценки – [Электронный ресурс] // URL: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO/

191. Сервис qrcoder.ru – перевод URL адресов в QR-код – [Электронный ресурс] // URL: <http://qrcoder.ru/>

192. Сервис сокращения ссылок – [Электронный ресурс] // URL: <https://u.to/>

193. Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектах экономической деятельности – [Электронный ресурс] // URL: fedresurs.ru

194. Профессиональное сообщество «Оценщики и эксперты» – [Электронный ресурс] // URL: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>

195. Группа Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» в Фейсбуке – [Электронный ресурс] // URL: <https://www.facebook.com/groups/437500082966055>

Приложение 1. Глоссарий

№ п/п	Термин	Определение
1	Актив инвестиционный	- вклад в инвестиционный контракт (проект) в виде застроенных или свободных земельных участков, вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях; - права требования на долю в составе объекта перспективного строительства (реконструкции), предусмотренную условиями инвестиционного контракта.
2	Анализ ценообразующих факторов вертикальный	Проверка учета в отчете об оценке всех существенных ценообразующих параметров объекта оценки. Результатом данной проверки должен стать ответ на вопрос, все ли существенные ценообразующие параметры объекта оценки учтены в отчете об оценке (приведено их описание, из анализа рынка понятно их влияние)?
3	Анализ ценообразующих факторов горизонтальный	Горизонтальный анализ ценообразующих факторов – проверка корректности и сопоставимости учета ценообразующего фактора в отчете об оценке. Результатом проверки должны стать ответы на вопросы: - корректно ли учтен данный ценообразующий фактор в том или ином разделе отчета? - как соотносится учет данного ценообразующего фактора в конкретном разделе отчета об оценке с его учетом в иных разделах?
4	АнтиЭкспертиза	Инструмент защиты отчета об оценке и репутации Оценщика от недобросовестной или некачественной проверки (экспертизы) отчетов об оценке.

№ п/п	Термин	Определение
4		Сущностью АнтиЭкспертизы является защита профессиональной позиции Оценщика, отраженной в отчете об оценке, и/или опровержение профессиональной позиции Эксперта, отраженной в экспертном заключении (ином документе, содержащем результаты проверки отчета об оценке).
5	Бизнес	Предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод. По аналогии с международной практикой по тексту Учебника выражение «оценка бизнеса» используется со значением «оценка пакетов акций и долей участия».
6	Генерирующая единица	Минимальный набор активов, генерирующий независимые от других активов денежные потоки от использования (например, производственная площадка, структурное подразделение или отдельное здание).
7	Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
8	Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО №1). Другими словами, это гипотеза или предположение относительно свойств объекта оценки и/или внешних условий, которые невозможно однозначно установить или которые отличаются от фактического состояния дел («оценка производится в предположении ...»).
9	Достаточность информации	Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

№ п/п	Термин	Определение
10	Достоверность информации	Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
11	Заключение судебного эксперта	Заключение, подготовленное Экспертом, назначенным судом. Деятельность судебного эксперта регулируется Федеральным Законом от 31.05.2001 «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.
12	Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности (ЗоОД)	Совокупность нормативных и правовых актов Российской Федерации, регулирующих оценочную деятельность: • Закона об оценке; • Федеральных стандартов оценки; • стандартов и правил оценочной деятельности конкретной СРОО, членами которой являются Оценщик, подписавший отчет об оценке, и Эксперт, проводящий его экспертизу.
13	Замечание	Фрагмент экспертного заключения или другого документа, являющегося результатом проверки отчета об оценке или Заключения эксперта, в котором описано выявленное в отчете об оценке или в Заключении эксперта нарушение.
14	Износ	Потеря стоимости объекта из-за снижения его полезности.
15	Инструмент искажения стоимости	Способ, метод или причина искажения стоимости (конкретное действие или бездействие Оценщика).
16	Искажение стоимости	Отклонение величины стоимости, определенной в отчете об оценке, от рыночного диапазона цен на соответствующие объекты оценки.

№ п/п	Термин	Определение
17	Искажение стоимости грубое	Манипулирование единственным ценообразующим фактором (незначительным числом факторов), при котором относительное искажение ценообразующего фактора существенно (как правило, сопоставимо с искажением итоговой величины стоимости объекта оценки).
18	Искажение стоимости «ювелирное»	Комплексное манипулирование совокупностью взаимосвязанных ценообразующих факторов, при котором: • отклонение каждого отдельно взятого ценообразующего фактора от его достоверной величины незначительно, однако искажение итоговой величины стоимости является существенным; • направление искажения каждого из ценообразующих факторов таково, что оно приводит к искажению итоговой величины стоимости в одну и ту же сторону.
19	Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
20	Нарушение вторичное	Нарушение, явившееся следствием первичного нарушения.
21	Нарушение первичное	Нарушение, наличие которого привело к появлению других связанных с ним нарушений (вторичных).
22	Нарушение существенное	Нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, исправление которого приводит (может привести) к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Крайне важным является использованный в предыдущем предложении оборот «может привести», поскольку из отчета об оценке не всегда однозначно понятно, как повлияет на величину стоимости исправление конкретного нарушения.

№ п/п	Термин	Определение
23	Нарушение формальное	Нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, исправление которого не оказывает никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, однако соответствующие требования прямо указаны в законодательстве Российской Федерации об оценочной деятельности.
24	Недвижимость	Земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [стационарность], в т.ч. здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 ГК РФ). Отметим, что ГК РФ к недвижимости также относит подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. С точки зрения методологии оценки, данные объекты относятся к машинам и оборудованию.
25	Объект оценки	Объект, стоимость которого определяется. Перечень возможных объектов оценки приведен в ст. 5 Закона об оценке. Основным отличительным признаком является возможность участия в гражданском обороте.
26	Объект недвижимости	См. «недвижимость».
27	Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
28	Ограничение (ограничительное условие)	Декларация о явном снятии с себя ответственности в случае совершения указанными субъектами определенных действий или наступления определенных обстоятельств.
29	Отчет об оценке	Документ, составляемый Оценщиком по результатам оценки объекта оценки.

№ п/п	Термин	Определение
30	Оценка недобросовестная	Оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований ЗоОД, которые допущены Оценщиком целенаправленно (явились следствием «сделки с совестью»).
31	Оценка неквалифицированная	Оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований ЗоОД, которые являются следствием низкой квалификации Оценщика (не являются следствием «сделки с совестью»).
32	Оценочная деятельность	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
33	Оценщик	Субъект оценочной деятельности – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.
34	Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Выделяют затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.
35	Проверка отчета об оценке	Совокупность мероприятий по выявлению в отчете об оценке нарушений требований ЗоОД, которые могут проводиться различными субъектами, в т.ч.: заказчиком оценки, судебными экспертами, членами Экспертных советов СРОО, сотрудниками залоговых отделов кредитных организаций, работниками государственных и муниципальных уполномоченных органов.

№ п/п	Термин	Определение
36	Репрезентативность	Соответствие характеристик выборки, используемых в расчете данных, характеристикам данных в целом (всех потенциально доступных данных в определенном сегменте рынка). Репрезентативность определяет, насколько возможно обобщать результаты исследования с привлечением определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была собрана.
37	Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
38	Саморегулируемая организация оценщиков (СРОО)	Некоммерческое объединение Оценщиков, в полномочия которого, прежде всего, входит разработка стандартов и правил оценочной деятельности, контроль за их соблюдением и экспертиза отчетов об оценке.

№ п/п	Термин	Определение
38		Статьей 4 Закона об оценке установлено, что для Оценщиков членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков является обязательным.
39	Стоимость объекта оценки	Расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
40	Судебная экспертиза отчета об оценке	Проверка отчета об оценке, осуществляемая в соответствии с требованиями Закона о судебно-экспертной деятельности.
41	Существенность	Фундаментальное понятие экспертизы отчетов об оценке и финансово-экономической экспертизы в целом. Характеризует высокую важность чего-либо, например, степени влияния ценообразующего фактора или нарушения на итоговую величину стоимости объекта оценки. В качестве синонимов используют слова: важность, значимость, значительность.
42	Устаревание	См. «износ».
43	Устойчивость экспертного заключения	Способность экспертного заключения выдерживать разного рода проверки и критику.
44	Фактор стоимости	См. «ценообразующий фактор»
45	Цена	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
46	Ценообразующий фактор (ЦОФ)	Фактор (параметр), изменение значения которого приводит к изменению цены (стоимости) объекта.
47	Эконометрическая модель	Экономико-математическая модель, параметры которой оцениваются с помощью методов математической статистики (описывает экономические отношения, явления, процессы, системы и характеристики их функционирования).

№ п/п	Термин	Определение
48	Эксперт	Лицо, выполняющее экспертизу (проверку) отчета об оценке.
49	Экспертный совет СРОО	Специализированный орган саморегулируемой организации оценщиков, в состав которого входят эксперты, выполняющие экспертизу отчетов об оценке.
50	Экспертиза отчета об оценке	Действия Эксперта или Экспертов СРОО в целях проверки отчета, подписанного Оценщиком или Оценщиками, являющимися членами данной СРОО, на соответствие требованиям ЗоОД (в т.ч. требованиям Закона об оценке, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной Оценщиком в отчете. 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.
51	Экспертное заключение	Документ, являющийся результатом экспертизы отчета об оценке.

Приложение 2. Примеры обоснования позиции Эксперта

Приведены примеры из реальных экспертных заключений, составленных в период действия предыдущих редакций ФСО №1-3 [12, 13, 14], еще до вступления в действие ФСО №7 [19]. Несмотря на несколько изменившееся ЗоОД, общая логика обоснования профессиональной позиции Эксперта сохранилась.

Пример 1. Апеллирование к рыночным данным, характеризующимся большей достоверностью

Оценка производилась для изъятия земельного участка в целях подготовки к Олимпийским играм в г. Сочи. В отчете об оценке получена величина стоимости, которая в разы превышала сложившийся уровень цен. Расчеты основывались на трех офертах по объектам-аналогам, ценовая информация из которых не могла быть признана соответствующей рыночному уровню.

В Отчете выявлено нарушение требований п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности и проверяемости:

1. В расчетах использована выборка из трех объектов-аналогов с ценой предложения в диапазоне 4 900-6 600 руб./кв.м (стр. х). Информация обо всех использованных в расчетах объектах-аналогах получена Оценщиком из информационных источников, допускающих бесплатное размещение объявлений о продаже без предварительной проверки цены предложения на адекватность текущей ситуации на рынке (газета бесплатных объявлений «Экспресс Сочи», сайт «Недвижимость из рук в руки», стр. х, у).

В Отчете не приведен анализ достоверности ценовой информации по указанным объектам-аналогам, например, ее соответствие данным агентств недвижимости, которыми Оценщик пользуется при подборе аналогов для обоснования величины корректировки на различие в площади, стр. m-n.

2. В соответствии с Отчетом изымаемый земельный участок расположен в селе Ахштырь. Оценщик ошибочно не описывает и не анализирует особенности локального месторасположения земельного участка (дополнительно нарушен п. 4 ФСО № 3 в части принципа существенности). В то же время на основе информации, предоставленной на открытых сайтах сети Интернет, можно сделать заключение, что село Ахштырь насчитывает около 60 домовладений, расположено на удалении более 10 км от побережья, вдалеке от центров притяжения людских потоков и объектов инфра-

структуры; каких-либо уникальных особенностей, выделяющих село на фоне окружения, не выявлено.

По результатам представленного в Отчете анализа рынка недвижимости можно сделать заключение, что основными факторами, влияющими на уровень инвестиционной привлекательности местности, являются: удаленность от объектов инфраструктуры Большого Сочи, побережья, наличие собственных локальных объектов инфраструктуры, численность населения (стр. х-у). По данным факторам с. Ахштырь сопоставимо с населенными пунктами Казачий брод, Липники, Ермоловка, Черешня, Галицыно, Бестужевское. В соответствии с данными приведенной в Отчете выборки земельных участков, средняя стоимость предложения земельных участков в указанных населенных пунктах не превышает 3 500 руб./кв.м (стр. х-у, карта населенных пунктов и анализ выборки приведены в *приложении х*).

В одном населенном пункте цена предложения земельных участков может значительно отличаться, что обуславливается особенностями локального окружения, наличием коммуникаций, площадью и пр. Описанные в Отчете ценообразующие параметры изымаемого земельного участка позволяют его отнести к нижнему/среднему ценовому сегменту (например, из коммуникаций присутствует только электроснабжение, стр. х-у).

3. В ходе проверки достоверности представленных в Отчете данных Экспертом было выявлено множество актуальных на дату оценки аналогов с ценой предложения в диапазоне 1 700-3 700 руб./кв.м (источник информации — интернет-сайты агентств недвижимости; приведены в *приложении х*). Таким образом, выявлено противоречие: без каких-либо пояснений Оценщик использует в расчетах объекты-аналоги с ценой предложения существенно выше верхней границы цен предложения на данном сегменте рынка.

4. Полученная величина рыночной стоимости земельного участка (5 349 руб./кв.м) соответствует уровню цен в более инвестиционно привлекательных населенных пунктах Молдовка, Чайсовхоз, Веселое.

Пример 2. Указание на противоречие примененной методологии оценки и специфики конкретной оценочной ситуации

Корректировка на различие в месторасположении объекта оценки и объекта-аналога определена методом парного сравнения продаж как отношение средней цены квартир с соответствующим месторасположением.

Средняя цена квартир в г. Нарьян-Мар в Отчете определена по выборке из 4 объектов, площадь которых различается в > 2,5 раза (от 48 до 129 кв.м, стр. х), аналогично по аналогам, расположенным на периферии — в 1,7 раза. Для обеих групп аналогов прослеживается зависимость удельной цены от площади квартиры. Таким образом, разница в средней цене аналогов обуславливается не только различием в месторасположении, но и в площади — нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Пример 3. Указание на противоречие примененной методологии оценки и специфики конкретной оценочной ситуации

Объектом оценки является нежилое здание промышленного назначения, расположенное на окраине города-миллионника. Оценка выполняется в целях продажи имущества предприятия-банкрота.

Объектом оценки является здание промышленного назначения, которое ранее использовалось в составе предприятия, относящегося к отрасли приборостроения (стр. х). Величина внешнего износа объекта оценки в размере 60% (стр.у) определена как соотношение среднего уровня загрузки предприятий, занимающихся производством приборов в N-ской области, к проектному уровню загрузки предприятия. Указанная величина внешнего износа не может быть признана достоверной по следующим причинам:

- в отчете об оценке не описаны признаки внешнего износа — нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности;
- параметры объекта оценки не накладывают ограничений на его перепрофилирование и использование в другой отрасли (в т.ч., здание имеет удобный подъезд с одной из основных автомагистралей города; загрязнения, связанные с вредным производством, отсутствуют; негабаритное оборудование практически полностью демонтировано, стр. х-у). Объект оценки без каких-либо существенных издержек может быть использован в других отраслях, в т.ч. в качестве склада и торговых помещений рядом расположенного строительного рынка. Следовательно, текущий уровень загрузки приборостроительных предприятий не оказывает прямого влияния на величину стоимости объекта оценки — нарушены требования п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Пример 4. Обоснование преднамеренного искажения стоимости через сопоставительный анализ различных версий отчета об оценке

Описана ситуация, в которой Оценщик на экспертизу последовательно направляет несколько отчетов об оценке (бумажные оригиналы), которые по сути являются различными версиями одного и того же отчета об оценке (исходный отчет и его исправленные редакции). На каждый из данных отчетов об оценке выдавалось самостоятельное отрицательное экспертное заключение.

На экспертизу представлена четвертая редакция отчета. В предыдущих трех редакциях отчета было выявлено множество существенных нарушений (см. экспертные заключения №X, №Y и №Z). Сопоставительный анализ всех четырех редакций отчета позволяет сделать вывод о том, что оценщик преднамеренно искажает итоговую величину стоимости объекта оценки:

Редакция отчета об оценке	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	Комментарий
1	50 000 000	В отчете выявлены следующие нарушения, исправление которых должно привести к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки: 1) неверное направление корректировки на масштаб в сравнительном подходе к оценке для аналогов №2, 3 в размере минус 20 и 32% соответственно (стр. X). Должна быть внесена повышающая корректировка, поскольку аналоги имеют существенно большую площадь, чем объект оценки; 2) двойной учет износа ряда конструктивных элементов в затратном подходе к оценке (стр. У).
2	49 500 000	Оценщик исправляет замечания, выявленные в первой версии отчета об оценке (см. выше). Дополнительно в отчете была изменена величина ценообразующего параметра, необходимость изменения которой не обозначалась в экспертном заключении на первую редакцию отчета об оценке: физический износ объекта оценки указан оценщиком в размере 70% (стр. X) при

Редакция отчета об оценке	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	Комментарий
2		том, что в предыдущей редакции отчета об оценке он составлял 25%. Описание признаков физического износа не изменилось.
3	48 500 000	Оценщик оставляет величину физического износа объекта оценки на уровне 70%, изменяя описание его признаков (стр. 29). Из третьей редакции отчета оценщик удалил результаты фотофиксации объекта оценки, указав «фотографирование не производилось» (стр. X). В предыдущих версиях отчета результаты фотофиксации были.
4	50 000 000	Оценщик устраняет замечания, указанные выше для 2 и 3 редакции отчета — описание признаков физического износа и его величина вернулись в начальное состояние, соответствующее первой редакции отчета. Вместе с этим оценщик изменяет величину других ценообразующих параметров, необходимость изменения которых не обозначалась в экспертных заключениях на предыдущие версии отчета: 1) уменьшена удельная величина затрат на замещение улучшений в составе объекта оценки (оценщик использовал другой аналог из сборника «КО-Инвест»); 2) увеличен размер скидки на торг в сравнительном подходе к оценке до 25% относительно 7,5% в 1-3 редакциях отчета об оценке. Замечания относительно нарушений, допущенных при обосновании величины указанных параметров, приведены в соответствующем разделе заключения.

Приложение 3. Структурно-логические схемы научных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке»

I. Введение

Важным этапом обучения в ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 38.04.01 «Экономика») является защита магистерских диссертаций. В настоящем материале приведены примеры структурно-логических схем научных исследований и даны рекомендации по их формированию применительно к такой сфере деятельности как экспертиза отчетов об оценке.

Полноценное научное исследование должно осуществляться в двух неразрывных аспектах [144] — онтологическом и гносеологическом:

- онтология (новолат. *ontologia* от др.-греч. ὄν, род. П. ὄντος — сущее, то, что существует + λόγος — учение, наука) — учение о сущем; учение о бытии как таковом; раздел философии, изучающий фундаментальные принципы бытия, его наиболее общие сущности и категории, его принципы, структуры и закономерности [126];
- гносеология (от греч. *gnosis* — знание и *logos* — учение) — раздел философии, изучающий взаимоотношение субъекта и объекта в процессе познавательной деятельности, отношение знания к действительности, возможности познания мира человеком, критерии истинности и достоверности знания (синонимом является «теория познания»). Исследует сущность познавательного отношения человека к миру, его исходные и всеобщие основания [150].

Другими словами, и при некотором упрощении: в диссертации должно быть показано, ЧТО автор искал и нашел (научная новизна), а также КАК он это сделал.

II. Онтологический аспект исследования

Онтологический аспект исследования включает необходимую и достаточную конкретизацию объекта и предмета анализа, а также обоснование границ анализа (предельного логического формата предметной области).

В большинстве диссертаций по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» данный аспект

раскрывается внутри трехмерного пространства, показанного на рис. 3.1а.

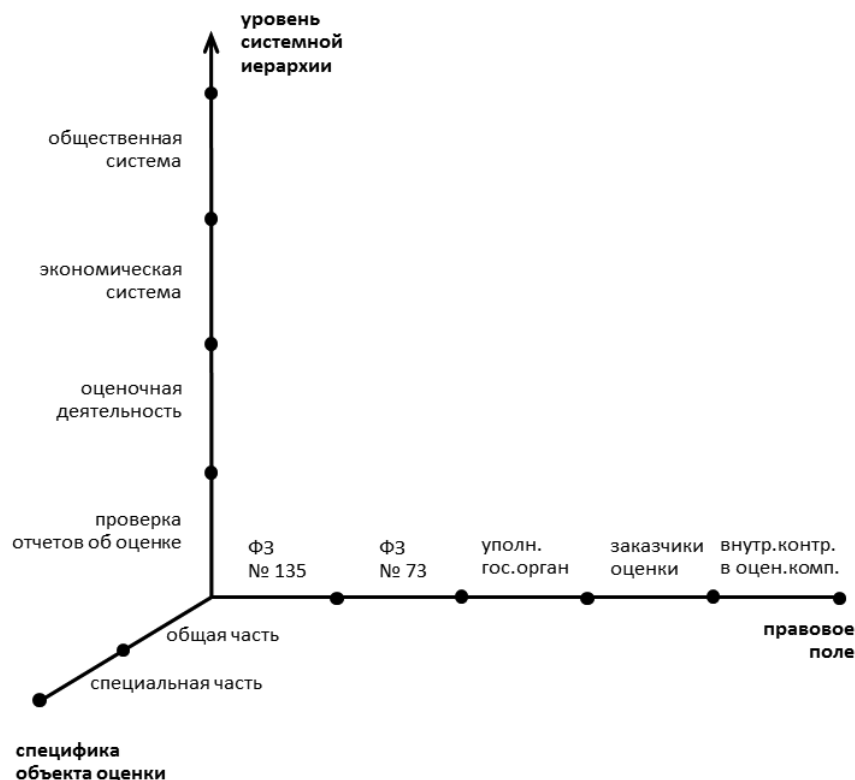


Рис. 3.1а. Трехмерное пространство онтологического аспекта анализа

Комментарии:

1. Вертикальное измерение характеризует системную иерархию. Наивысшим уровнем 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. Только данное измерение 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. Проверкой отчетов об оценке могут заниматься различные субъекты, действующие в отличающемся правовом поле. Основными из них являются: члены Экспертных советов СРОО, судебные эксперты, уполномоченный государственный орган, заказчики и пользователи услуг по оценке, уполномоченные сотрудники оценочных компаний в рамках внутреннего контроля качества оценочных услуг. Согласно положениям Закона об оценке [3] и профильному федеральному стандарту оценки [17], *экспертизой отчета об оценке называется частный случай проверки отчетов об оценке* — та ее часть, которая проводится членами Экспертных советов СРОО в рамках указанных документов. Данный вид проверки имеет ряд особенностей в процедурной и формальной части (например, статус документа-результата экспертизы).

3. Третье измерение характеризует методическую неоднородность проверки отчетов об оценке — она определяется особенностями (видом) соответствующих объектов оценки. При этом существуют общие элементы, единые для проверки отчетов об оценке всех видов объектов оценки. 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 [143]).

Специальная часть методологии экспертизы отчетов об оценке также может рассматриваться в качестве *многомерного подпространства* исследования, осями которого в первом приближении являются: вид объекта оценки, подход к оценке и ценообразующий параметр — рис. 3.2. Отметим, что при необходимости горизонтальное измерение (подходы к оценке) может быть детализировано до уровня методов оценки.

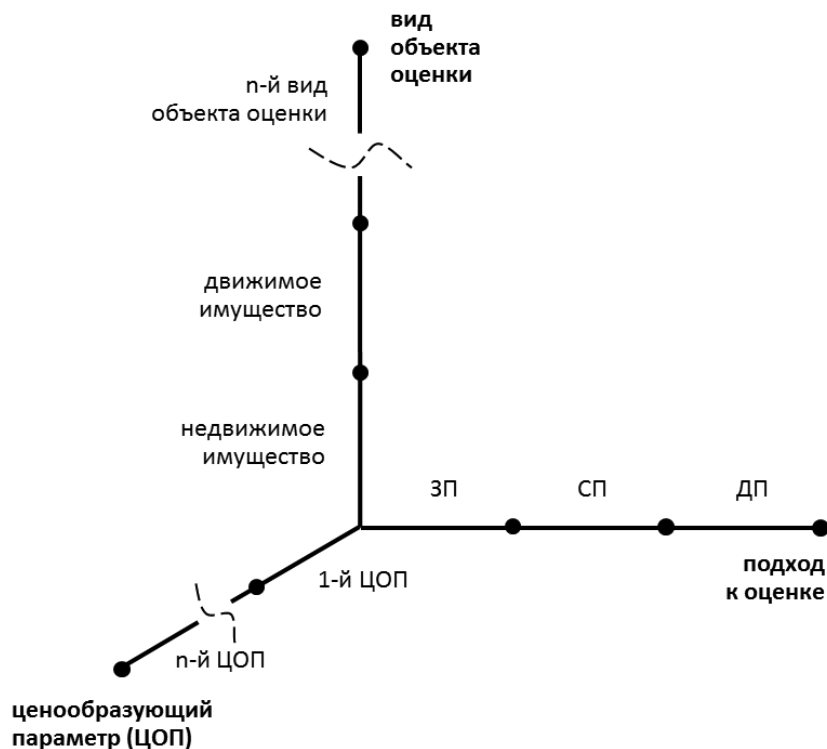


Рис. 3.2. Подпространство специальной части методологии экспертизы отчетов об оценке

Важным этапом исследования является установление его границ. Приведем несколько примеров:

- на рис. 3.3а показаны границы анализа для диссертационного исследования на тему «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке» — анализируемое пространство может быть описано следующим образом: *общие вопросы проверки отчетов об оценке в рамках Закона об оценке*;
- на рис. 3.3б показаны границы анализа для диссертационного исследования на тему «Формирование общей части методологии проверки отчетов об оценке» — анализируемое пространство может быть описано следующим образом: *общие вопросы*

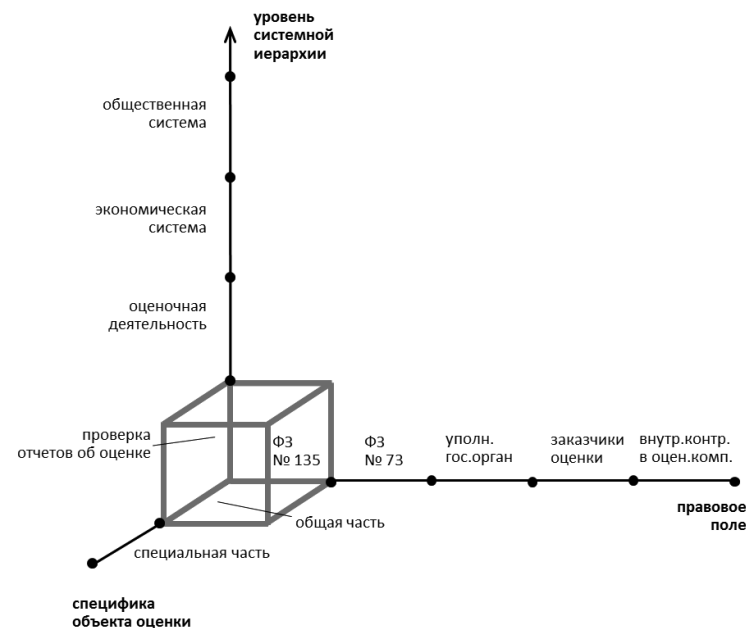


Рис. 3.3а. Границы исследования на тему «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке»

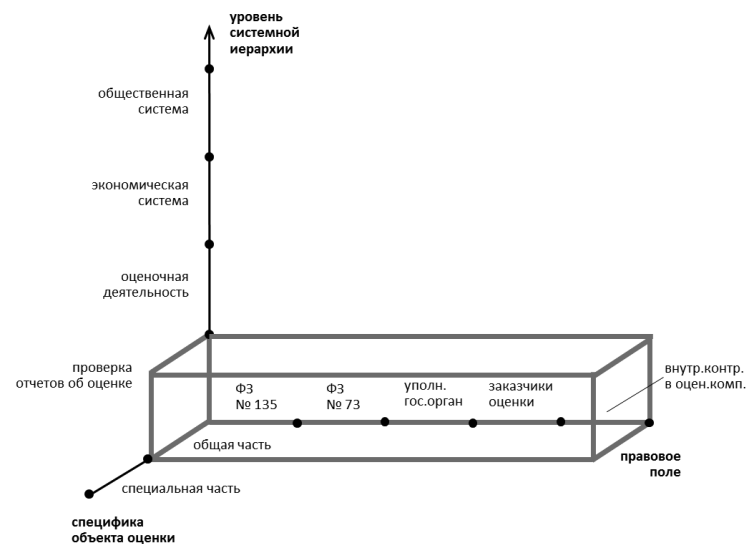


Рис. 3.3б. Границы исследования на тему «Формирование общей части методологии проверки отчетов об оценке»

проверки отчетов об оценке в рамках различных нормативно-правовых базисов;

- на рис. 3.3в показаны границы анализа для диссертационного исследования на тему «Саморегулирование как фактор развития оценочной и экспертной деятельности в Российской Федерации» — анализируемое пространство может быть описано следующим образом: *общественная система в целом в рамках различных правовых полей*. Отметим, что специфика темы приводит к вырождению трехмерного пространства до двухмерного (анализируются вопросы организации (самоорганизации) общественных систем и взаимодействия между ними без рассмотрения узких вопросов методологии);
- на рис. 3.3г показаны границы анализа для диссертационного исследования на тему «Развитие методов расчета величины экономического устаревания при экспертизе отчетов об оценке недвижимости» — анализируемое пространство может быть описано следующим образом (с учетом рис. 3.1 и 3.2): *специальные вопросы проверки отчетов об оценке в рамках Закона об оценке — учет ценообразующего параметра «экономическое устаревание» при оценке недвижимости во всех подходах к оценке*. Обратим внимание, что для демонстрации границ данного исследования было использовано шестимерное пространство (совокупность двух трехмерных).

Обратим внимание, что оценочная деятельность является первичной по отношению к деятельности по проверке отчетов об оценке. Для обоснования разрабатываемых положений проверки отчетов об оценке магистрантам будет необходимо апеллировать к теории, практике и нормативно-правовой базе оценочной деятельности. Кроме того, сущностная часть методологии экспертизы отчетов об оценке — ее принципы, методы и алгоритмы, требования к формулированию замечаний в документе-результате проверки — актуальна вне зависимости от действующего правового поля. Таким образом, опосредованно исследования могут проводиться внутри пространства, выходящего за рамки границы исследования — уместно говорить о своеобразном «горизонте» исследования (с некоторым упрощением — пространстве, по мере приближения к границам которого глубина исследования снижается до нуля). Горизонт исследования для

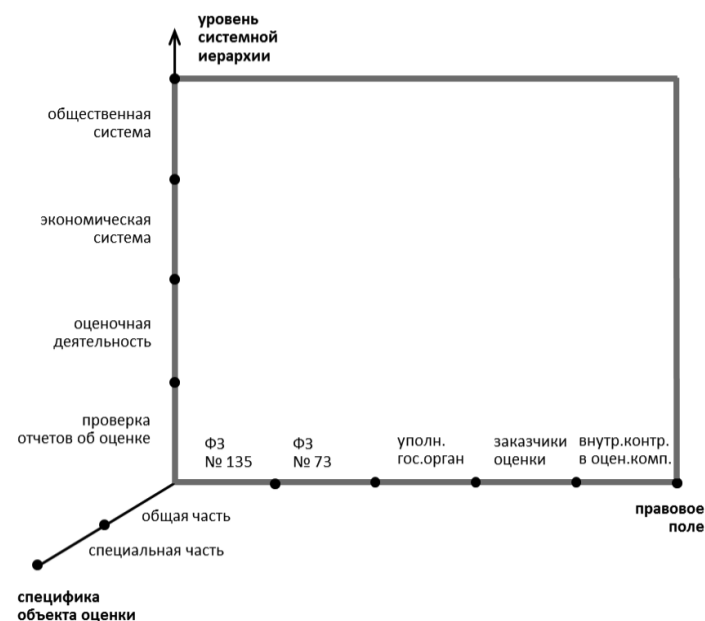


Рис. 3.3в. Границы исследования на тему «Саморегулирование как фактор развития оценочной и экспертной деятельности в России»

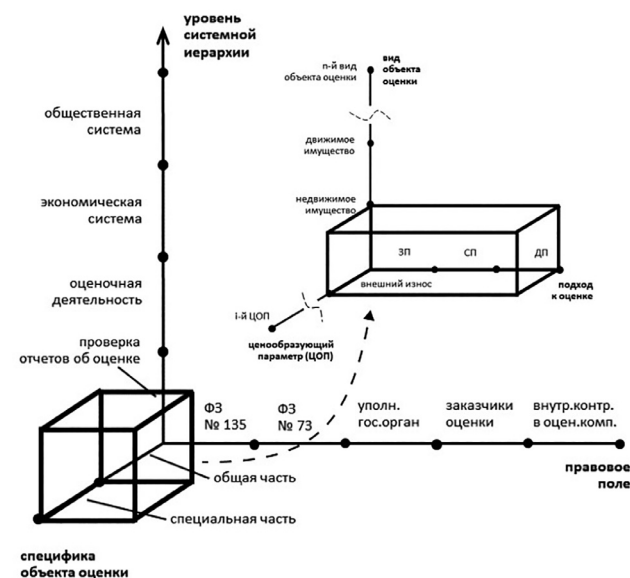


Рис. 3.3г. Границы исследования на тему «Развитие методов расчета величины экономического устаревания при экспертизе отчетов об оценке недвижимости»

темы «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке» показан на рис. 3.4.

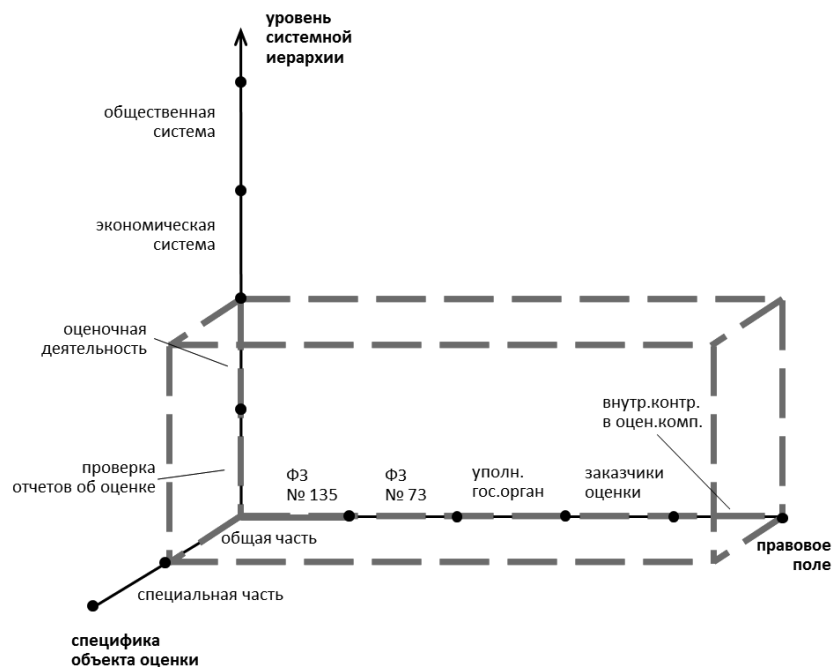


Рис. 3.4. «Горизонт» исследования на тему «Формирование общей части методологии проверки отчетов об оценке»

III. Гносеологический аспект исследования

В соответствии с общепризнанными требованиями к полноценному научному анализу, в качестве его обязательных компонент в диссертации рекомендуется реализовать логическое единство относительно самостоятельных модулей, представленных в однозначно определенной последовательности: аксиоматика → концептуальное обоснование → качественный анализ → количественный анализ → практическая апробация (проверка истинности гипотезы).

Целью структурного представления гносеологического аспекта анализа является адекватное отражение всех существенных причинно-следственных связей исследуемых объекта и предмета в границах определенного процесса или системы. Обычно схема гносеологического аспекта исследования включает следующие блоки и модули (рис. 3.5).

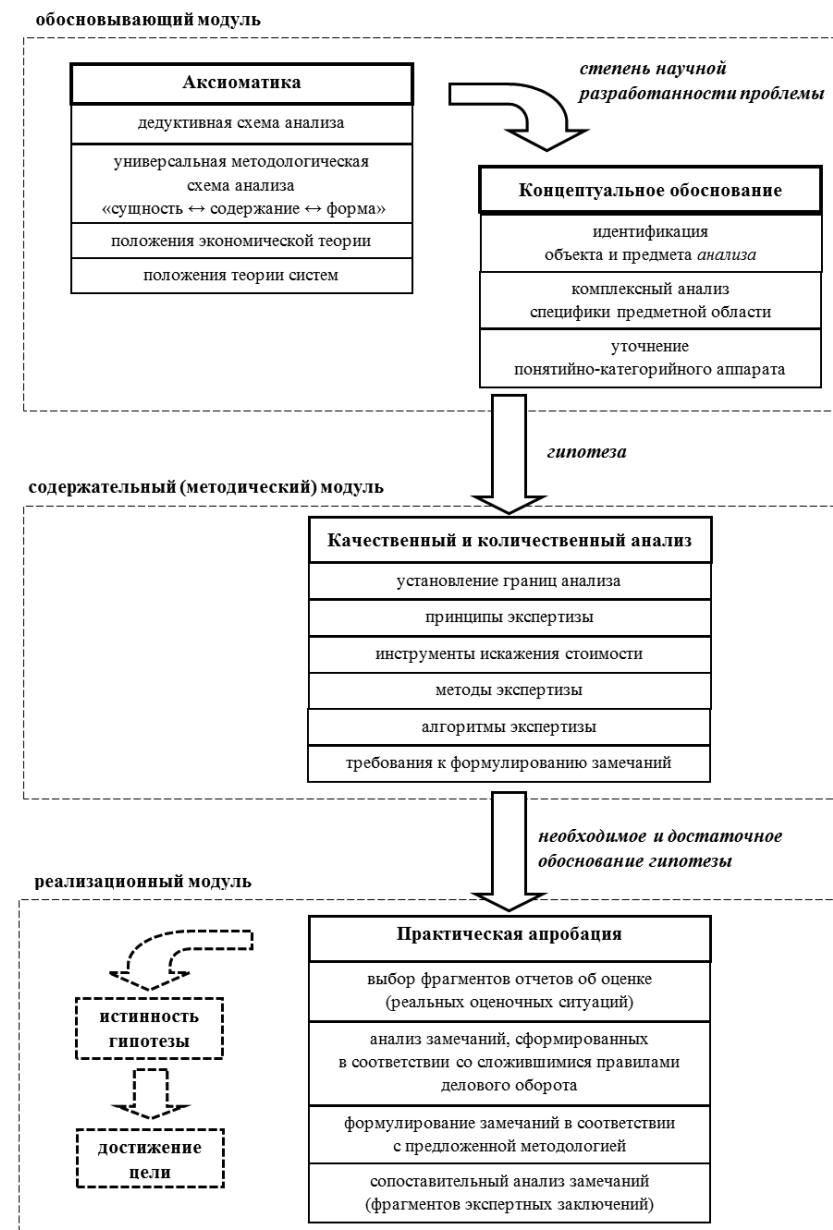


Рис. 3.5. Гносеологическая компонента структурно-логической схемы исследования на тему «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке».

❶ *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 включаются универсальные методологические константы: *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 т.ч. за счет синергетических механизмов, *логическим переходом* к последующему блоку является анализ 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» [144].

❷ *Концептуальное обоснование* следует понимать как новую логическую проекцию (интроекцию), 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. 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 подходов, что можно считать наличием новой методологии анализа даже при условии сохранения исходных теоретических положений.

Логическим переходом от блока концептуального обоснования к качественному анализу выступает формирование гипотезы исследования. Обоснованность гипотезы подтверждается в ходе анализа, содержание и последовательность которого соответствует объективным причинно-следственным связям, отражаемым в структурно-логической схеме.

❸ *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.

❹ *Количественный анализ* представляет собой завершающий блок содержательного модуля исследования. Строго говоря, какого-либо самостоятельного методического значения он не имеет, так как его содержанием является «приписывание» параметрических показателей каждому из элементов ранее полученной факторной модели. Отметим, что в ряде случаев в связи со спецификой объекта и предмета исследования происходит частичное или полное вырождение количественного или качественного анализа (см. пример далее).

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

❺ *Практическая апробация* имеет своей целью проверку результатов качественного и количественного анализа в реальных условиях. Обычно, содержанием модуля является сравнение эффективности моделируемого процесса с / без учета предложений, сформулированных в рамках исследования. По результатам практической апробации, естественно, может быть получен один из двух результатов, — либо цель исследования достигнута, либо нет. Первый вариант соответствует полной завершенности научного исследования.

Приведем пример учета специфики объекта и предмета исследования на примере гносеологической компоненты структурно-логической схемы исследования на тему «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке» (рис. 3.5).

1. Общая характеристика исследования, необходимая для понимания ее гносеологической компоненты:

- цель исследования — формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке (охватывает все виды объектов оценки);

- объект исследования — отчеты об оценке всех видов объектов оценки, а также экспертные заключения и другие документы, содержащие результаты проверки отчетов об оценке;
- предмет исследования — нарушения требований законодательства об оценочной деятельности в отчетах об оценке, принципы, методы и алгоритмы выявления нарушений, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и формулирования замечаний;
- гипотеза исследования — к деятельности по экспертизе отчетов об оценке должны предъявляться требования, сопоставимые с требованиями к оценочной деятельности.

2. В отношении аксиоматического базиса — блок включает элементы экономической теории и теории систем, поскольку оценочная деятельность является элементом экономической системы, при описании и моделировании которой используют положения теории систем.

3. В отношении концептуального обоснования — Экспертиза отчетов об оценке является частным случаем экспертизы в целом (существует экспертиза качества в рамках ISO 9000 (Международный стандарт ИСО 9000:2005), строительно-техническая экспертиза и пр.), а также частным случаем проверки отчетов об оценке. Очевидно, что экспертиза отчетов об оценке несет в себе ряд общих признаков, присущих прочим видам экспертизы и проверок отчетов об оценке. Однако именно отличительные особенности конкретного правового поля экспертизы (в данном случае — Закона об оценке) приводят к тому, что эффективная для одной ситуации методика или алгоритм становятся абсолютно неприемлемыми для другой — концептуальное обоснование включает идентификацию объекта и предмета исследования, а также *анализ специфики предметной области*. Это находит свое отражение в таких разделах диссертации как «Общая характеристика объекта исследования», «Анализ нормативно-правовой базы экспертизы отчетов об оценке», «Степень научной разработанности проблемы».

В ходе исследования была выявлена терминологическая неопределенность деятельности по экспертизе отчетов об оценке, что потребовало расширения концептуального блока за счет уточнения понятийно-категорийного аппарата (определение понятия «инструмент искажения стоимости»).

4. В отношении количественного и качественного анализов — в классической схеме научного исследования содержательный (методический) модуль должен включать оба аспекта анализа. Применительно к анализируемой предметной области проведение четкой грани между качественной и количественной компонентами затруднено по причине переменного уровня существенности [129]. По этой причине оба аспекта объединены в единый элемент исследования, в котором осуществляется непосредственно формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке.

Термин «методология» произошел от греч. *μεθοδολογία* — учение о способах; от др.-греч. *μέθοδος* из *μέτα*- + *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» [151]. Методологию можно рассматривать в двух составляющих: теоретической и практической. 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.

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 [150].
- Метод (от др.-греч. *μέθοδος* — путь исследования или познания, от *μέτα*- + *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 разрабатываемой методологии методы и алгоритмы экспертизы отчетов об оценке могут рассматриваться в качестве конкретизации принципов экспертизы

с различным уровнем детализации и учета специфики конкретной оценочной (экспертной) ситуации. В иерархической структуре «принцип → метод → алгоритм» из экспертизы отчетов об оценке наблюдается определенная аналогия со структурой «принцип → подход → метод» из теории оценки.

5. В отношении практической апробации — 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.

Модуль, помимо алгоритмов экспертизы, включает требования к формулированию замечаний и примеры формулировок.

Приложение 4. Ссылки на материалы книги в электронном виде

На сайте Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» srosovet.ru размещены материалы настоящей книги:

Номер приложения	Материал	Наименование файла
4.1	Оглавление учебника	Оглавление
4.2	Список использованных источников, включая ссылки на интернет-сайты	Список источников
4.3	Сводные требования Закона об оценке и ФСО к отчету об оценке (проверочные таблицы)	Сводные требования к отчету об оценке (проверочные таблицы)
4.4	Позиции судов по вопросу рецензирования	
4.5	Примеры обоснования профессиональной позиции Эксперта (приложение 2)	Примеры обоснования позиции Эксперта
4.6	Возможные структурно-логические схемы научных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (приложение 3)	Структурно-логические схемы научных исследований
4.7	Лист самопроверки по формулировке замечания	Лист самопроверки
4.8	Описание выявленных опечаток (при наличии)	Опечатки



https://srosovet.ru/inspection/Metodologija_ekspertizy/Uchebnik_po_ekspertize/

Путь на сайте srosovet.ru: главная → деятельность → методические материалы → статьи и литература → Экспертиза отчетов об оценке. Учебник.

Каминский А.В., Ильин М.О.,
Лебединский В.И., Калинкина К.Е.

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ: УЧЕБНИК

Верстка — Хвостиков Ф.И.
Подписано в печать 12.02.2020.
Формат 60х90/16.
Гарнитура Book Antiqua.
Усл. печ. л. 26
Бумага офсетная. Печать офсетная.
Печ. л. 12,5. Тираж 1500 экз.

Отпечатано на Можайском Полиграфкомбинате.