

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ КАК ЭФФЕКТИВНЫЙ МЕТОД ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ

ГУНИНА ЕЛЕНА НИКОЛАЕВНА,

кандидат экономических наук,
доцент кафедры теории и практики
государственного регулирования экономики,
Южный федеральный университет,
e-mail: Gunina-helen@mail.ru,

ЛЫСЕНКО ВАЛЕНТИНА ЕВГЕНЬЕВНА,

соискатель,
экономический факультет,
Южный федеральный университет,
e-mail: well7891@mail.ru,

В статье поднимается проблема качества работы оценщика в российской экономике и возникающая потребность в связи с этим экспертизы стоимости, определенной в отчете оценщика, с помощью экспертизы отчета об оценке.

Ключевые слова: стоимость; экспертиза; отчет об оценке; эксперт; оценщик; ответственность эксперта.

In article the problem of quality of work of the appraiser in the Russian economy and arising requirement in this connection examinations of the value defined in the report of the appraiser, by means of examination of the report on an estimation rises.

Keywords: value; examination; the report on an estimation; expert; appraiser; liability of expert.

Коды классификатора JEL: C13, D24, E64.

Учитывая в сложившейся экономической ситуации, с одной стороны, потребность в определении адекватной рыночной величины стоимости объекта собственности, от точности определения которой зависит правильность принятия управленческого решения, а с другой стороны — высокую конкуренцию, сложившуюся в оценочном бизнесе России, все более назревает потребность в подтверждении правильности определения стоимости и проверке качества работы оценщика, соблюдения им всех требований законодательства в области оценочной деятельности и стандартов оценки.

Стоимость имеет важное значение для субъектов рыночных отношений при определении обоснованной величины сделки, для кредитора при принятии решения о предоставлении ипотечного кредита, для страховой компании при

определении размера ущерба. Оценка проводится в целях налогообложения, при приватизации имущества, при покупке бизнеса и т.д. В данном случае важно понимать, что стоимость — это не только цифры, это — капитал, который перетекает от одного субъекта к другому, в связи с этим возникает заинтересованность каждого из них в более точном определении стоимости.

Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости (Международные стандарты оценки 1–4: Введение).

Стоимость — это деньги или денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект (Фридман и Ордуэй 1997).

Существует несколько различных видов стоимости (они необходимы в силу различных потребностей и функций), но в оценочной практике чаще всего требуется определение именно рыночной стоимости.

Рыночная стоимость является представлением меновой стоимости или той денежной величины, которую можно получить за собственность, если она будет выставлена на продажу на открытом рынке на дату оценки (Международные стандарты оценки 1–4: МСО 1 — Рыночная стоимость как база оценки).

Определяя величину стоимости, оценщик должен учесть всю полноту влияния основных факторов, к числу которых относятся доход, генерируемый оцениваемым объектом, риски, сопровождающие получение этого дохода, среднерыночный уровень доходности на аналогичные объекты, характерные черты оцениваемого объекта, включая состав и структуру активов и обязательств (или составных элементов), конъюнктура рынка, текущая ситуация в отрасли и в экономике в целом. От этих и других ценообразующих факторов зависит качество определенной стоимости, которое имеет важное значение в принятии взвешенного управленческого решения, направленного на максимизацию потенциального дохода. Поэтому необходимо постоянно подвергать стоимость тщательной проверке и экспертизе. Одним из методов экспертизы стоимости является экспертиза отчета об оценке, производящаяся с целью проверки достоверности результатов оценки и соответствия самого отчета нормативным документам.

Экспертиза (от лат. *expertus* — опытный) вообще — 1) проверка качества (или одного из параметров качества, например подлинности) или соответствия чего-либо; 2) исследование какого-либо узкоспециального вопроса, ответ на который требует особых знаний с предоставлением мотивированного заключения¹.

Необходимо отметить, что в российском законодательстве существует как минимум четыре значения у слова «экспертиза»: 1) правовое понятие экспертизы, 2) «экспертиза» как вневедомственная проверка, 3) «экспертиза» как процессуальное исследование, 3) «независимая экспертиза» как внепроцессуальное исследование.

¹ См.: Большой толковый словарь [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.e-slovar.ru/dictionary/31/22724/>.

Экспертиза отчета об оценке — совокупность мероприятий по проверке соответствия отчета об оценке стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности².

Экспертиза отчета об оценке — совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральных стандартов оценки, задания на оценку 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 оценки³.

Целью проведения экспертизы отчета об оценке является проверка правильности составления отчета об оценке, соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки, также правильности расчетов. Экспертиза проводится, чтобы установить надежность вывода о стоимости и адекватности предоставленных подтверждающих доказательств.

Одна из основных функций экспертизы состоит в том, чтобы подтвердить обоснованность всех выводов и заключений отчета или доказывать иное. Экспертизы оценок проводятся с целью повысить доверие клиента к оценке. Оценщик-эксперт устанавливает, проверил ли оценщик все относящиеся к делу экономические показатели, рассмотрел ли все элементы, подлежащие сравнению, и были ли им применены все имеющиеся методы, совместимые с задачей оценки. Процесс экспертизы оценок может поднять профессиональный уровень оценщиков, побуждая их составлять отчеты высокого качества по единому образцу.

Фактически так называемая «экспертиза» проводится оценщиками друг у друга, перед представлением ее начальству или клиентам, самими клиентами и другими пользователями услуг оценщиков, такими как банки, страховые компании и т.д. Тип и тщательность экспертизы может меняться в зависимости от цели экспертизы, подготовки эксперта, конкретных интересов клиента и других обстоятельств.

К сожалению, на современном этапе развития оценочной деятельности в России, единый порядок проведения экспертизы не установлен. Существующий Приказ Минэкономразвития России от 29 сентября 2006 г. № 303 относится только к экспертизе отчета по оценке ценных бумаг, а регламентированный для Росимущества Приказ Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 09.10.2007 № 185 «Об утверждении порядка проведения экспертизы отчетов об оценке» в связи с преобразованием ФАУФИ в ФАУГИ утратил силу.

Рабочей группой по разработке Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке при Национальном совете по оценочной деятельности (НСОД) подготовлена третья редакция Методических рекомендаций по экспер-

² Приказ Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 09.10.2007 г. № 185 «Об утверждении порядка проведения экспертизы отчетов об оценке».

³ Проект Регламента проведения Экспертным советом НП «СМАОс» экспертизы отчетов об оценке.

тизе отчетов об оценке. Но эти рекомендации имеют очень критичные отзывы со стороны специалистов в области оценочной деятельности.

Кроме того, законодательством в отношении экспертизы отчетов об оценке не установлены какие-либо ограничения в отношении субъектов, имеющих право проводить экспертизу отчетов об оценке. Вместе с тем во всех случаях обязательного проведения экспертизы отчетов об оценке в качестве такого субъекта определены саморегулируемые организации оценщиков (далее СРОО), и в статье 24.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» указано, что экспертизу отчетов об оценке ценных бумаг, а также экспертизу иных видов отчетов оценщиков в соответствии с законодательством осуществляет экспертный совет СРОО.

У различных саморегулируемых организаций существуют разные стандарты или методические рекомендации по экспертизе отчета. Примеры таких материалов представлены в табл. 1.

Таблица 1

Документы, регламентирующие порядок проведения экспертизы различными СРОО

Название СРОО	Разработанные материалы по экспертизе
Саморегулируемая организация «Российское общество оценщиков» (СРО «РОО»)	Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке от 22 марта 2002 г.
Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (НП «СРО «НККО»)	Методические рекомендации Экспертного совета НП «Российская коллегия оценщиков» о применении требований к процессу проведения оценки и отчетам об оценке, предъявляемых нормативными актами Российской Федерации в области оценочной деятельности от 16 февраля 2005 г.
Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки» (НП «СРО АРМО»)	Положение о порядке проведения экспертизы отчета об оценке ценных бумаг Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки» от 1 октября 2006 г.
Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация — Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»)	Стандарт организации «Порядок проведения экспертизы отчета об оценке» № СТ/З-ССПОД.ОПЭО от 04 июля 2008 г.
Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»	Проект Регламента проведения Экспертным советом НП «СМАО» экспертизы отчетов об оценке

Составлено авторами.

Таким образом, в настоящее время отсутствуют четкие единые требования к процедуре экспертизы отчетов об оценке и к содержанию экспертных заключений, понятные всем субъектам рынка оценочных услуг. В то же время экспертные советы СРОО, множество государственных и коммерческих организаций (в т.ч. ФАУГИ и его территориальные органы, Комитеты по управлению имуществом субъектов РФ и муниципальных образований, «РЖД», «МРСК», «Газпром», «Лукойл», госкорпорации, банки и многие другие) проводят экспертизу отчетов об оценке и выносят свое решение о качестве работы оценщиков. Опыт общения с экспертами, проверяющими отчеты об оценке, показывает, что далеко не все они понимают сложность, важность и ответственность своей работы. Нередки случаи, когда экспертизу отчетов об оценке проводят специалисты, не

имеющие необходимых знаний и опыта даже по оценке вообще и конкретного имущества в частности. В результате в таких заключениях замечания носят не просто формальный, но зачастую и ошибочный характер.

Бывает и такая ситуация, когда выдается положительное заключение на отчет об оценке, в котором содержатся ошибки, необходимость исправления которых очевидна, например, наличие двойного счета или арифметические ошибки, существенно влияющие на величину рыночной стоимости. Вред такого подхода к экспертизе отчетов об оценке очевиден: в случае своевременного выявления факта подготовки такого «положительного» заключения и исправления ошибок, содержащихся в отчете об оценке, итоговая величина рыночной стоимости изменяется в разы или в десятки раз, что при совершении сделки по стоимости, указанной в первоначальной версии отчета, может нанести ущерб, например, государству в миллиарды рублей.

Законодательством Российской Федерации предусмотрен ряд случаев обязательной экспертизы отчета об оценке, представленных в табл. 2.

Также выделяется ряд необязательных случаев экспертизы отчета по оценке:

- при поступлении жалобы в саморегулируемую организацию оценщиков по поводу конкретного отчета об оценке;
- по определению суда, при судебных спорах по поводу заказной оценки.

Таким образом, экспертирование отчетов об оценке относится к компетенции СРОО, но может проводиться другой оценочной организацией. В таких случаях проводятся открытые конкурсы среди оценочных организаций на выполнение работ по экспертизе отчетов об оценке стоимости имущества, при этом информация о конкурсах доступна всем участникам рынка. Но на основании такой экспертизы, СРОО не может применять дисциплинарные взыскания к оценщикам. То есть фактически такая экспертиза нецелесообразна.

Экспертиза проводится на предмет проверки соответствия Отчета стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности. В этом существует определенное противоречие, так как эксперт проверяет соответствие законодательству, а подтверждает выводы о стоимости.

Согласно международным стандартам оценки различают два вида экспертизы:

- ◆ техническая экспертиза выполняется оценщиком для того, чтобы сформировать мнение о том, является ли анализ, суждения и выводы, содержащиеся в экспертируемом отчете, уместными и разумными;
- ◆ административная экспертиза выполняется клиентом или пользователем услуг оценщика, чтобы проявить должное усердие в подготовке делового решения.

Таким образом, во всех трех случаях обязательного проведения экспертизы, предусмотренных законодательством, экспертиза направлена, в первую очередь, на проверку стоимости, определенной в отчете об оценке, в рамках проверки соблюдения оценщиком требований законодательства. При этом отсутствует единый подход в части принятия решения по результатам экспертизы: в первом случае — это признание недостоверной стоимости, полученной в отчете, во втором — цены, установленной на основе отчета об оценке, в третьем — результатом экспертизы должно стать подтверждение стоимости в отчете.

Таблица 2

Случаи обязательной экспертизы отчета об оценке

Законодательный акт	Требование по экспертизе
Федеральный закон от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах». Статья 77 «Определение цены (денежной оценки) имущества»	Если владельцем от 2 до 50 процентов включительно голосующих акций общества являются государство или муниципальное образование, то при определении цены (денежной оценки) имущества, цены размещения эмиссионных ценных бумаг акционерного общества, цены выкупа акций общества по инициативе совета директоров АО, обязательным условием является уведомление федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о принятом советом директоров общества решении об определении цены объектов. Уведомление происходит путем предоставления в уполномоченный орган копии отчета оценщика об оценке. Если по решению уполномоченного органа отчет не соответствует стандартам и законодательству об оценочной деятельности, то в СРОО, членом которой является оценщик, направляется мотивированное заключение для проведения экспертизы предоставленного отчета. В случае подготовки саморегулируемой организацией оценщиков по итогам экспертизы отрицательного заключения цена объектов, определенная советом директоров общества, признается недостоверной.
Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Статья 130 «Оценка имущества должника»	Отчет оценщика об оценке предприятия должника или имущества должника направляется в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков. Орган, уполномоченный на подготовку заключений по отчетам оценщиков, проверяет отчет об оценке и готовит мотивированное заключение, содержащее обоснование несоответствия отчета об оценке законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки или недостоверности сведений, используемых в отчете об оценке, которое направляется арбитражному управляющему и в саморегулируемую организацию оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет. Саморегулируемая организация оценщиков обязана представить арбитражному управляющему и в уполномоченный орган экспертное заключение по отчету об оценке с обоснованием его соответствия или несоответствия вышеуказанным требованиям. Если экспертиза выявила несоответствие отчета об оценке требованиям к данному отчету, рыночная стоимость имущества, определенная в соответствии с данным отчетом, признается недостоверной и не может быть использована для утверждения начальной цены продажи предприятия должника, иного имущества должника.
Статья 7 Федерального закона от 05.01.2006 № 7-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об акционерных обществах», статьи 84.7 и 84.8 Федерального закона «Об акционерных обществах»	При выкупе лицом, которое приобрело более 95 процентов акций открытого общества, ценных бумаг открытого общества, по требованию данного лица или владельцев оставшихся акций цена выкупаемых ценных бумаг в случаях, предусмотренных настоящей статьей, не может быть ниже стоимости, определенной независимым оценщиком в отчете об оценке ценных бумаг и подтвержденной саморегулируемой организацией ⁴ оценщиков при проведении экспертизы такого отчета. Порядок проведения экспертизы отчета об оценке ценных бумаг, а также требования и порядок выбора саморегулируемой организации оценщиков, осуществляющей проведение экспертизы, определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим регулирование оценочной деятельности.

⁴ В отличие от двух первых случаев, экспертиза по данному случаю может проводиться саморегулируемой организацией, членом которой оценщик, составивший отчет, не является.

Составлено авторами.

Существуют также следующие виды экспертизы:

- настольная экспертиза — экспертиза оценки, ограниченная анализом данных, представленных в отчете, которые могут и не быть подтверждены независимо. Обычно проводится с использованием контрольно-проверочного списка. Оценщик-эксперт проверяет точность и корректность расчетов, обоснованность данных, уместность методологии и соблюдение указаний клиента, требований законодательства и профессиональных стандартов;
- полевая экспертиза — экспертиза оценки, которая включает обследование внешней части, а иногда и внутренней части оцениваемого имущества и, возможно, обследование сопоставимых объектов имущества для

подтверждения данных, представленных в отчете. Обычно проводится с использованием контрольно-проверочного списка, который включает пункты, проверяемые при настольной экспертизе, и может также включать подтверждение рыночных данных, исследования по сбору дополнительных данных и проверку программного обеспечения, использованного при подготовке отчета (*Грибовский 2009*).

На данный момент во многих саморегулируемых организациях оценщиков России выделяют методологическую и стоимостную экспертизу отчета об оценке:

- ◆ методологическая — это экспертиза отчета об оценке на предмет соответствия его законодательству, теории и стандартам оценки, принятым в данном обществе;
- ◆ стоимостная — это методологическая экспертиза, дополненная мнением эксперта о соответствии итогового результата оцениваемой стоимости.

Проверка отчета об оценке является юридически значимой операцией, которую должно проводить лицо, обладающее юридическими знаниями и юридической компетенцией для принятия юридически значимого решения, т.к. данное лицо должно ответить на юридический вопрос, соответствует ли отчет об оценке законодательным требованиям. С другой стороны данную проверку должен проводить профессионал. Профессиональную проверку отчета об оценке должно проводить лицо, обладающее профессиональными знаниями по конкретному виду объектов оценки. Совмещать эти два вида проверки нельзя, т.к. проверяющий оценщик должен рецензировать отчет на соответствие требованиям стандартов.

Обучением экспертов должны заниматься саморегулируемые организации, чтобы в последующем образование оценщика состыковывалось с их требованиями.

За ненадлежащее исполнение своих профессиональных обязанностей по экспертизе отчетов об оценке эксперт-оценщик несет дисциплинарную и имущественную ответственность. Положения саморегулируемых организаций, регламентирующие проведение экспертизы отчета об оценке, должны включать виды нарушений и взысканий, порядок и основания наложения взысканий и их исполнения.

Рекомендуемые виды взысканий для эксперта-оценщика, являющегося членом Экспертного совета СРОО:

- вынесение предписания, обязывающего эксперта-оценщика в установленные сроки устранить выявленные в экспертном заключении нарушения;
- вынесение предупреждения;
- наложение штрафа;
- запрет состоять в Экспертном совете СРОО на срок, зависящий от ответственности допущенного нарушения.

Экспертам-оценщикам рекомендуется застраховать свою профессиональную ответственность по экспертизе отчетов об оценке.

Проблема в том, что вопрос об ответственности продолжает оставаться открытым, так как непонятно, как определить степень ответственности экспер-

та после проверки отчета и внесения изменений оценщиком в отчет. В кругах оценщиков бытует мнение, что неплохо бы было подписывать отчет после внесения изменений, предложенных экспертом, и оценщиком и экспертом, но законодательно или на уровне стандартов такой процедуры не предусмотрено. А по-другому как определить, мнение какого эксперта повлияло на вывод итоговой стоимости объекта оценки?

Важной особенностью экспертизы отчета об оценке является то, что она не предполагает проведения повторной оценки.

Экспертиза оценки отличается от оценки. Функция оценщика-эксперта состоит не в том, чтобы оценить имущество, а в том, чтобы проверить содержание отчета об оценке этого имущества, сформировать суждение относительно адекватности этой оценки теории и практике оценки и соответствия стандартам. Немаловажным является то, что в экспертном заключении необходимо анализировать не только негативные стороны отчета об оценке, но и отмечать положительные. То есть экспертиза ни в коем случае не должна подменять оценку, она должна быть «лакмусовой бумажкой» для проверки качества выполнения продукта оценщика. Задача оценщика-эксперта состоит в том, чтобы дать беспристрастный и объективный анализ результата работы оценщика.

В заключение можно отметить, что экспертиза — это не разовый акт, а процесс повышения надежности оценки в результате взаимодействия оценщика и эксперта. В современной экономике, когда так остро встают такие проблемы, как недобросовестная конкуренция, коррупция, особенно важным аспектом является внедрение целого института экспертизы качества предоставления услуг, и в этой связи экспертиза отчета об оценке является эффективным методом повышения качества оценочных услуг в российской экономике. Поэтому необходимо на законодательном уровне доработать спорные моменты экспертизы, регламентировать ее процедуру, чтобы экспертиза отчета об оценке содействовала качественному развитию оценочной деятельности в России.

ЛИТЕРАТУРА

Большой толковый словарь [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.e-slovar.ru/dictionary/31/22724/>, свободный.

Грибовский С.В. (2009). Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. М.: Маросейка, 386.

Лебединский В.И. Анализ международной практики экспертизы отчетов об оценке [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.appraiser.ru, свободный.

Международные стандарты оценки. МСО 2005: Пер. с англ. (2006) // Российское общество оценщиков.

Нестеров А.В. Что рекомендуют Методические Рекомендации по экспертизе отчетов об оценке? [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.appraiser.ru, свободный.

Оценка недвижимости (2002) / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 14.

Приказ Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 09.10.2007 № 185 «Об утверждении порядка проведения экспертизы отчетов об оценке» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

Проект Регламента проведения Экспертным советом НП «СМАОс» экспертизы отчетов об оценке [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://smao.ru/ru/documents/standart/index.html>, свободный.

Рутгайзер В.М. (2007). Оценка стоимости бизнеса: Монография. М.: Маросейка, 448.

Федеральный закон от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

Федеральный закон от 05.01.2006 № 7-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об акционерных обществах» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

Фридман Д., Ордуэй Н. (1997). Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 2–3.