

МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УСТАНОВЛЕНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Настоящие методические основы для установления достоверности результатов оценки разработаны коллективом авторов в составе:

Нейман Евгений Иосифович — кандидат технических наук, доцент, председатель Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», генеральный директор АО «РОСЭКО», член Совета РОО, г. Москва, e-mail: roseco@bk.ru

Слуцкий Александр Анатольевич — кандидат технических наук, заместитель председателя Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», г. Москва, e-mail: a.sloutsky@gmail.com

Бекишев Дмитрий Юрьевич — директор ООО «Агентство по оценке имущества», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, эксперт в области строительно-технической, оценочной и финансово-экономической экспертизы, г. Чита, e-mail: osenka97@mail.ru

Козин Петр Александрович — доктор технических наук, профессор, Председатель Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, старший эксперт по определению стоимостей

ООО «РМС-ОЦЕНКА», г. Санкт-Петербург, e-mail: petrkozin@yandex.ru

Кузнецов Дмитрий Дмитриевич — кандидат технических наук, доцент, заместитель председателя Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, Советник ГБУ «ЛенКадОценка», г. Санкт-Петербург, e-mail: ddkspb@yandex.ru

Ласкин Михаил Борисович — кандидат физико-математических наук, доктор экономических наук, главный научный сотрудник лаборатории интеллектуальных систем СПб ФИЦ РАН (СПИИРАН), член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», доцент кафедры информационных систем в экономике СПбГУ, г. Санкт-Петербург, e-mail: laskinmb@yahoo.com

Мягков Владислав Николаевич — кандидат физико-математических наук, член Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», г. Санкт-Петербург, e-mail: vladislav.n.miagkov@gmail.com

Мурашев Кирилл Александрович — директор ООО «Совконсалт», автор ряда публикаций по вопросам цифровизации оценочной деятельности, разработчик программных ре-

шений в области оценки, г. Санкт-Петербург,
e-mail: kirill.murashev@gmail.com

Шогин Валерий Анатольевич — частнопрактикующий оценщик, юрист, г. Тула,
e-mail: shogin@mail.ru

В текущее время методические подходы к определению доказательственного характера отчетов об оценке отсутствуют, а решение вопроса установления достоверности результата оценки зачастую отдается на суждение уполномоченных лиц. Разработанные методические основы установления достоверности результатов оценки предназначены для применения всеми лицами, определяющими рыночную или иную стоимость (в том числе субъектами оценочной деятельности, судебными экспертами) объектов оценки (экспертизы) и разработаны в развитие требований ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ и в дополнение к действующим редакциям федеральных стандартов оценки, с целью методических разъяснений и конкретизации их требований и процедур.

1. В соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленная с соблюдением требований федеральных стандартов оценки, признается достоверной (презумпция достоверности) до тех пор, пока в предусмотренном законодательством порядке не доказано иное.

2. Принимая во внимание оспоримость рыночной и/или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке, под сведениями, к которым установлено требование доказательственного значения, следует понимать сведения, непосредственно используемые для оценки рыночной или иной стоимости.

3. При отсутствии запрета на включение в текст отчета избыточной информа-

ции (не используемой непосредственно в оценке рыночной и/или иной стоимости), наличие в такой информации признаков или фактов неточности или устаревания не является основанием признания отчета об оценке и результатов оценки недостоверными.

4. Согласно статье 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, спор подлежит рассмотрению судом. В связи с этим отчеты об оценке, как документы, содержащие сведения доказательственного характера (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ), должны отвечать требованиям судебного процессуального законодательства к относимости, допустимости (форме представления результата оценки) и достоверности результата оценки.

5. Относимость отчета об оценке — соответствие объекта оценки и/или оцениваемой величины (вида стоимости, иной расчетной величины), а также процесса ее оценки, цели и назначению оценки.

6. Допустимость отчета об оценке — соответствие отчета об оценке требованиям, предъявляемым действующим законодательством об оценке. Другой документ об оценке (заключение специалиста, мнение специалиста, профессиональное суждение и т. п.) о рыночной или иной стоимости, выполненный не в форме отчета об оценке (в судебной стоимостной экспертизе — заключения эксперта), является недопустимым доказательством.

7. Достоверность отчета об оценке — не менее чем разумная степень достоверности^{*} результата оценки. Относимость

^{*} Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

и допустимость отчета об оценке не означает его достоверность.

8. Относимость, допустимость и достоверность отчета об оценке должны проверяться последовательно. При этом:

- допустимость и достоверность неотнормированного отчета об оценке проверяться не должны;
- достоверность относимого, но не допустимого отчета об оценке рекомендуется проверять, если рассматривается вопрос о материальной ответственности оценщика (вследствие нарушения чьих-либо прав, причинения убытков (реального ущерба) действиями/бездействием оценщика и т. п.).

9. Разумная степень достоверности результата оценки означает, что некоторые факты, утверждения, значения величин или обстоятельства в отчете об оценке скорее соответствуют (соответствовали, будут соответствовать) действительности, чем не соответствуют (не соответствовали, не будут соответствовать) действительности.

10. Достоверность отчета об оценке обеспечивается необходимостью и достаточностью причинно-следственных связей между предпосылками (данными рынка, использованными предположениями и допущениями) и результатом оценки (итоговой величиной рыночной или иной стоимости объекта оценки). При этом:

- необходимость указанных причинно-следственных связей должна быть очевидной или следовать из соответствующей существующей применимой теории, математической (или вербальной) модели или ранее полученных достоверных практических данных, а также соответствия использованных непосредственно в оценке данных, предъявляемым к ним требованиям;
- достаточность указанных причинно-следственных связей должна быть по-

казана с использованием формальных критериев.

11. Достоверность результата оценки не может следовать только из соответствия приведенных числовых значений любых вычисляемых статистических количественных характеристик, описывающих выборку (например, среднее, минимальное и максимальные значения, стандартное отклонение, медиана и т. д.) некоторым предъявляемым к ним требованиям, поскольку само по себе это не означает необходимости причинно-следственных связей.

12. В случае если результат оценки определяется по математической модели, для которой выполняется условие применимости к ситуации конкретной оценки, его достоверность обеспечивается достоверностью всех используемых в этой модели расчетных параметров. При этом:

- если все расчетные параметры являются достоверными, а допущения, принятые оценщиком в процессе оценки являются обоснованными (с разумной вероятностью, согласованностью с иными используемыми данными и т. п.), то результат расчета искомого вида стоимости признается достоверным;
- если хотя бы один расчетный параметр является некорректным (ошибочным), а принятое оценщиком допущение необоснованным, то результат оценки не является безусловно достоверным (не обладает презумпцией достоверности). При этом недостоверность должна быть явно показана/доказана (например, расчетами или иными способами).

13. В качестве наиболее вероятного значения величин, используемых в оценке, принимаются меры центральной тенденции, в качестве которых могут использоваться средние значения (среднее арифметическое, среднее взвешенное), мода, медиана, середина интервала, а также значения, полученные математическим

(например, методом наименьших квадратов) или логическим согласованием, в том числе значение нижней или верхней границы интервала искомого вида стоимости.

14. Сопоставимыми с позиции методологии оценки рыночной или иной стоимости объектов оценки (при необходимости) являются отчеты об оценке (заключения экспертов), выполненные:

- в отношении одних и тех же объектов оценки (экспертизы);
- на одну и ту же дату оценки;
- в соответствии с порядком проведения оценки (стандартами оценки — статьи 12 и 20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ) и обеспечивающие доказательственный характер сведений, использованных в оценке, достоверность которых показана в указанных документах или установлена дополнительно с учетом положений настоящих методических основ.

15. Таким образом, в обязательном порядке сначала должна быть показана или установлена достоверность значения рыночной или иной стоимости объекта оценки в виде конкретного числа в отчете об оценке (заключении эксперта), а потом осуществлено ее сопоставление с иным значением рыночной или иной стоимости в виде конкретного числа в сопоставимом отчете об оценке (заключении эксперта), в отношении которой также показана или установлена достоверность. Сопоставле-

ние двух указанных документов в случае, если достоверность хотя бы одного из них не показана (не установлена), не допускается.

16. Объем исследований и анализа, который должен быть осуществлен в процессе оценки (экспертизы) для получения достоверного результата рыночной или иной стоимости объекта оценки, является достаточным, если привлечение дополнительных данных приводит лишь к незначительному влиянию на указанный результат.

17. Незначительное влияние на результат оценки — это такое влияние изменения исходной информации и данных, использованных подходов и методов, произведенных расчетов и других факторов в процессе исправления ошибок и недостатков исследования, которое приводит к незначительному изменению указанного результата оценки, не выходящего за пределы обоснованного диапазона/интервала значений рыночной и/или иной стоимости объекта оценки.

18. Сопоставление рыночной и/или иной стоимости объектов оценки, указанных в отчетах об оценке (заключениях экспертов), достоверность которых показана или установлена дополнительно на основании интервалов рыночной и/или иной стоимости, в которых фактически может находиться установленная в сопоставляемых оценках (экспертизах) искомая стоимость в виде конкретного числа, требует разработки отдельных методических документов.