



ГБУ ЛенКадОценка,  
Союз финансово-экономических судебных экспертов,  
СПб научно-методический совет по оценке,  
группа компаний РМС,

# Как мы проверяем достоверность оценки стоимости

©Петр Александрович Козин  
© Дмитрий Дмитриевич Кузнецов

Санкт-Петербург,  
15 декабря 2021 г.

**Проблемная ситуация в законодательстве по ОД порождает существенный разброс стоимости одних и тех же объектов.**

Отсутствуют требования:

- о необходимости использования в оценке системного подхода
- отношения к оценке, как к исследовательской работе
- как следствие - отсутствует требование о проведении оценки строго на научной и практической основе

# Учитываем проблемную ситуацию с ФСО



## **Эдвард Деминг «Выход из кризиса. Новая парадигма управления людьми, системами и процессами». М: 2007**

- Нет истинных значений ни для чего на свете. (с. 251)
- Не существует истинного числа жителей при проведении переписи (с. 253).

## **Механика – самая точная наука (Галилей, Ньютон, Эйлер).**

ГОСТ 27751-2014 НАДЕЖНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ И ОСНОВАНИЙ. Основные положения. 2.2.10 **расчетная схема (модель)**: модель конструктивной системы, используемая при проведении расчетов.

Выбирая разные модели (МКЭ), инженеры будут получать разные безошибочные результаты.

- Необходимы критерии сравнения (сопоставления) моделей. Чем более развиты методы моделирования, тем больше выбор для исследователя.
- Принцип состязательности и существенности применяется и в строительной механике.

# Предпосылки отказа от критики отчетов в пользу проверки расчетов и сопоставления 2-х оценок

- Принцип состязательности сторон (ст. 123 Конституции РФ). Состязательность предполагает возложение бремени доказывания на сами стороны и снятие с арбитражного суда обязанности по сбору доказательств. Законопроект С. Калашникова по выбору экспертов.
- **135 ФЗ** (ст. 3 «стороны сделки действуют разумно...» и ст. 13 о разрешении спора при наличии другого отчета)
- **МСО – 2017 и 2020**. Справедливая стоимость (Equitable Value) – это расчетная цена... между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами , которая отражает соответствующие интересы данных сторон.
- **Судебная практика 2013-2021** по оспариванию КС. Правовые и репутационные последствия признания отчета не соответствующим законодательству РФ

# Придерживаемся основных принципов проверки

**СТОИМОСТИ** (ОД - 135ФЗ + ГКО - 237ФЗ + Судебная экспертиза – 73ФЗ)

- ❑ **Принцип полезности** (зависимость Цены от Качества)
- ❑ **Принцип замещения** (аналоги как альтернативы покупке ОО)
- ❑ **Принцип проверяемости и открытости**
- ❑ **Принцип всесторонности** (две оценки сторонами – это две ИС)
- ❑ **Принцип существенности** (анализ чувствительности)
- ❑ **Научные основы**, а не мнение обывателя или мнения экспертов
- ❑ **Системный подход** и анализ реальных проектов ЕОН ≠ЗУ + ОКС.

ОКС =  $\sum$ КЭ на стадии стр-ва и ОКС  $\neq$   $\sum$ КЭ на стадии эксплуатации

## **А) При наличии спора о стоимости и двух оценок:**

- проверяем модели стоимости на отсутствие ошибок  
- воспроизводим расчеты стоимости
- устанавливаем начальный интервал стоимости
- выявляем причины расхождения результатов оценки
- анализируем критические параметры модели  
СТОИМОСТИ
- устанавливаем итоговый интервал стоимости

## Б) При наличии только одной оценки

- проверяем оценку на отсутствие ошибок - воспроизводим расчеты стоимости
- устанавливаем параметры, имеющие интервальный характер
- рассчитываем интервал стоимости
- тестируем модель стоимости путем применения укрупненных альтернативных методов (НЦС, прямая капитализация, метод качественных сравнений ...)



# Воспроизводим расчеты стоимости

- ❑ очень редко доступны для проверки и исследования модели стоимости, выполненные оценщиком в табличном процессоре
- ❑ ведем расчеты «снизу вверх», начиная с окончательного результата оценки до используемых в оценке исходных данных. Отбрасываем ветви алгоритма, не влияющие существенно на результат оценки
- ❑ подтверждаем отсутствие ошибок в расчетах или исправляем ошибки
- ❑ даем качественную оценку стоимости (оценка сверху, оценка снизу, оценка, ориентированная на средние значения)

# Пример: Как воспроизвели стоимость одного из объектов оценки?

Воспроизвели расчет рыночной стоимости объекта оценки, выполненного методом чистых активов:

Параметр, руб.	Отчет	Расчет эксперта
Недвижимое имущество, руб.	2 320 000 000,00	2 320 000 000,00
Проектная документация, руб.	75 500 000,00	0,00
Деловая репутация, руб.	468 496 000,00	0,00
Итого проектная документация и деловая репутация, руб	543 996 000,00	0,00
Всего, руб	2 863 996 000,00	2 320 000 000,00
Доля в товариществе, %	38,76%	38,76%
Проверка, руб	1 110 084 849,60	899 232 000,00

Сделали вывод: Оснований для учета в рыночной стоимости объекта оценки проектной документации и деловой репутации не имеется, т.к. эти позиции были учтены в расчетах без достаточного обоснования, по их балансовой стоимости.

# Как проверяем оценки стоимости на соответствие требованиям законодательства?

- Представляем информацию в табличных формах на основе применения методов поэтапного анализа, сличения, сравнения и нормативной оценки при проверке соответствия оценки стоимости требованиям действующих федеральных законов «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации №73-ФЗ, «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки (ФСО).

№ п/п	Требование	Наличие	Содержание	Основание
1	Время проведения судебной экспертизы	Не полностью	Дата начала и окончания судебной экспертизы указана. Дата составления ЗЭ не указана. Время проведения судебной экспертизы не указано (стр. 5 ЗЭ).	Ст. 86 АПК РФ, Ст. 25 ФЗ № 73-ФЗ

Таблица. Проверка соответствия оценки стоимости требованиям (ФЗ №135-ФЗ, ФСО).

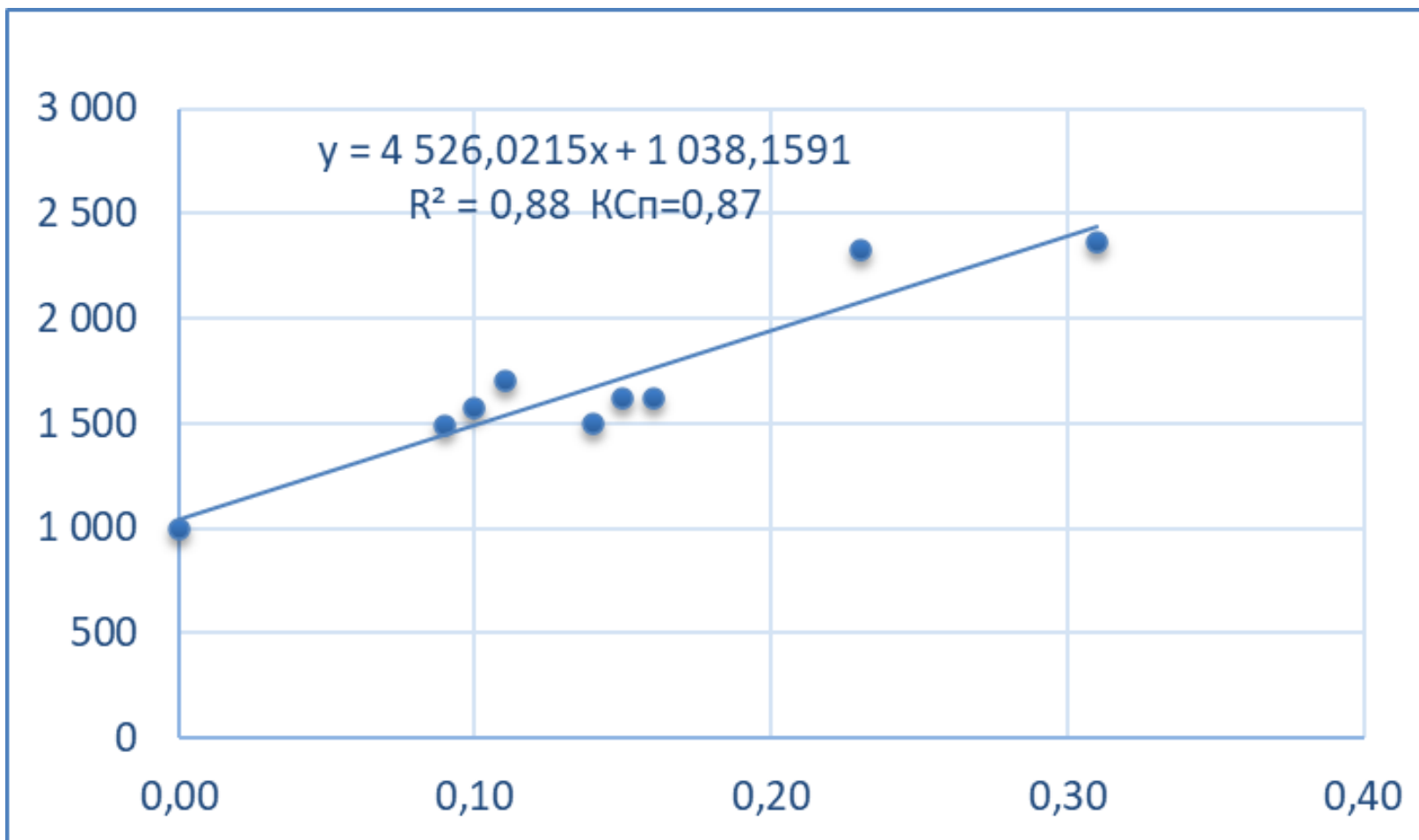
№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет	Комментарии
---	----------	---------------------	------------	-------------

Проверка стоимости на адекватность чему?  
Данным, которыми располагает оценщик!

- ❑ Чем больше аналогов использовал оценщик в рамках трех подходов, тем выше потенциал достоверности оценки
- ❑ Чем ближе результаты расчетов к данным об аналогах, тем выше адекватность оценки

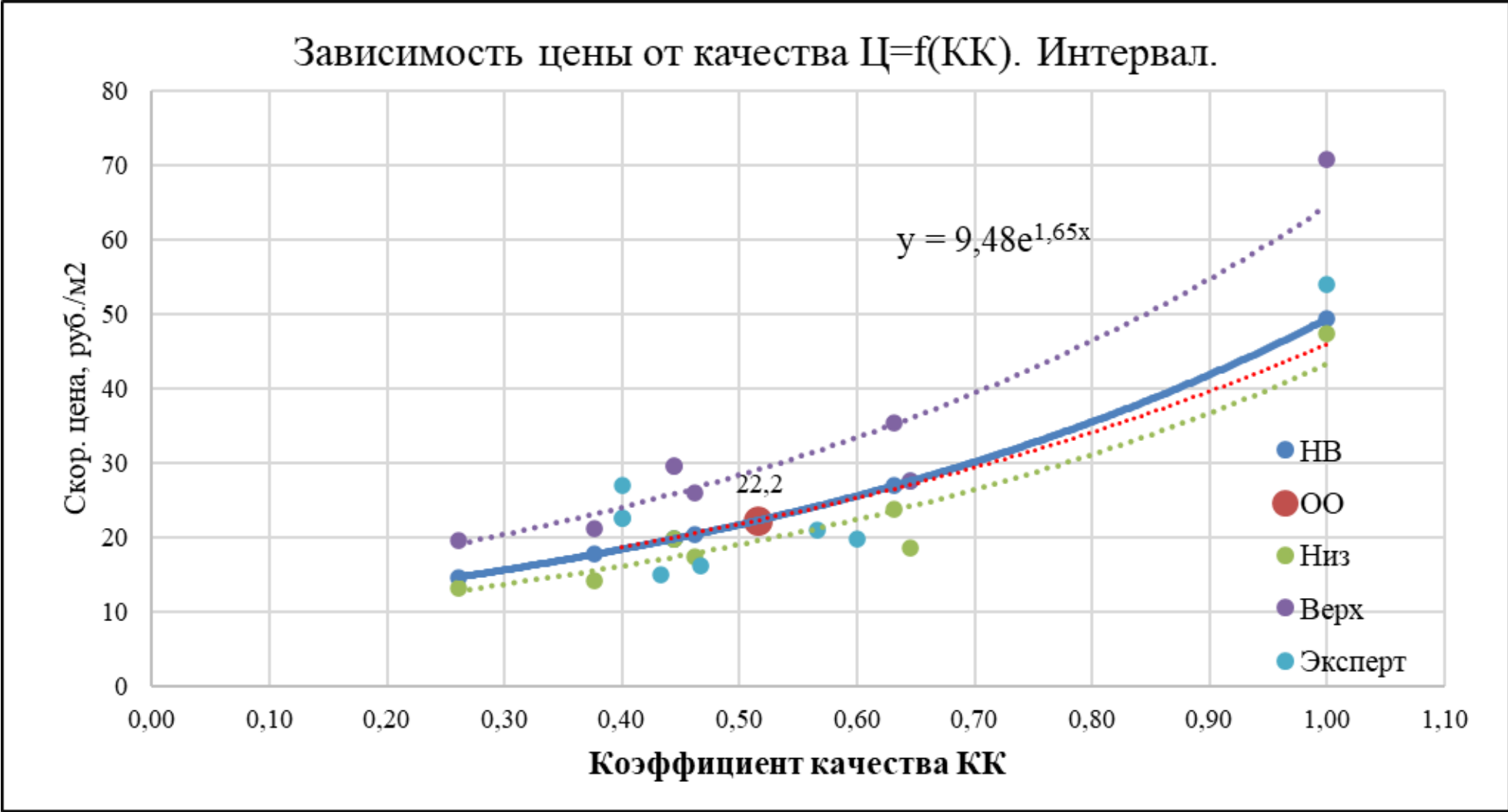
# Пример: Проверка адекватности модели стоимости с использованием критерия Спирмена и $R^2$

Зависимость показателя ЦЕОН/ПлЗУ от коэффициента плотности застройки КПЗ

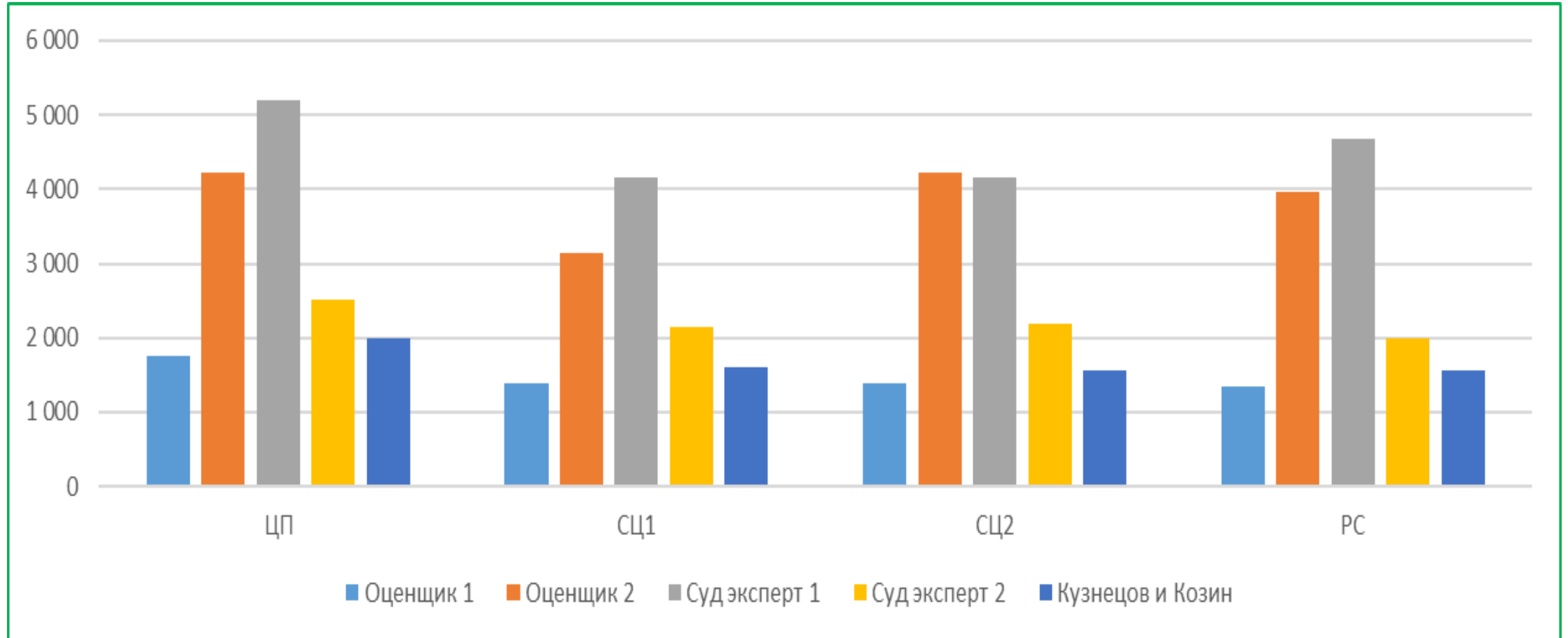


# Пример: Формирование интервала стоимости. Модель Ц-К

Площадь ЗУ, удаленность от областного центра, наличие водоема



# Пример: Сопоставление 4-х оценок ЗУ в апелляционном суде (только СП, кол-во ОА от 4 до 6, ЦП – цены предложения)



# ВЫВОДЫ:

1. Используем проверку расчетов и сопоставление оценок стоимости вместо «замечаний – нарушений - обвинений»
2. При оценке достоверности осуществляем проверку не только на соответствие требованиям законодательства, но и проверяем на безошибочность, воспроизводим расчеты с итогового значения стоимости к исходным данным, даем качественную оценку стоимости
3. Адекватность итоговой величины стоимости проверяем обоснованными интервалами стоимости. Адекватность модели стоимости проверяем на соответствие входным параметрам оценки. Используем критерии сопоставления качества оценок
4. Проверку достоверности и адекватности стоимости осуществляем в трех ветвях ОД: индивидуальной оценке; судебной стоимостной (оценочной) экспертизе; оспаривании КС
5. Отмечаем частые причины существенного расхождения стоимости одних и тех же объектов – в разной идентификации ОО и доведением до критических значений параметров модели стоимости



# Спасибо за внимание!

**Козин Петр  
Александрович**

дтн, проф

Председатель СПбНМСО,

**Член ФЭСэ**

[petrkozin@yandex.ru](mailto:petrkozin@yandex.ru)

[pmc-appraisal.ru](http://pmc-appraisal.ru)

**Кузнецов  
Дмитрий  
Дмитриевич**

ктн, доц

Зам председателя

СПб НМСО, член ФЭСэ

[ddkspb@yandex.ru](mailto:ddkspb@yandex.ru)

[ddk-spb.ru](http://ddk-spb.ru)

