

Проекты ФСО 2022. Особенности Проектов, подготовленных Рабочей группой Союза СОО

Слуцкий А.А., к.т.н., заместитель председателя Комитета Союза СОО по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности, член Рабочей группы Собза СОО

Заседание Санкт - Петербургского Научно - методического Совета по Оценке 27.10.2022 г.

Полностью несуразные, неоднозначные, даже ложные определения

ФСО 1.

«7. Стоимость представляет собой меру ценности объекта ...»

А что такое ценность? Полезность? Ординалистская или кардиналистская?

«9. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки ...»

Это цель заказчика, но никак не оценщика. Но стандарты написаны для оценщиков, в основном. Как оценщик будет применять оценку?

«10. Допущение представляет собой предположение ...»

А что такое предположение? Допущение, наверное. Или нет?

Не знаю, что с этим делать, но в судах надо будет поспрашивать у оценщиков.

В Проектах РГ такого нет. Определения выверены.

Профессиональное суждение не имеет доказательственного значения!

ФСО 1 п. 14. «Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика»

Противоречие со ст. 12 135 - ФЗ, в соответствии с которой отчёт об оценке - документ доказательственного значения, и ст. 13 135 - ФЗ, в соответствии с которой спор о величине стоимости подлежит разрешению в суде.

В соответствии с Проектами РГ, отчёт об оценке в полном соответствии с процессуальным пониманием доказательства обязан отвечать требованиям (1) относимости, (2) допустимости и (3) достоверности.

Относимость отчёта об оценке

1. В отчёте должен быть определён именно тот вид стоимости, который требуется в соответствии с назначением (предполагаемым или намеченным использованием) оценки.

Например, если не показано, что использование объекта недвижимости соответствует НЭИ, то утверждать о том, что определена рыночная стоимость, как написано в отчёте, нельзя. Отчёт не является относящимся к делу, поскольку не отвечает на поставленный вопрос, не отвечает цели оценки.

2. В отчёте об оценке должен быть оценен именно тот объект, который требуется оценить в соответствии с назначением оценки.

В случае, если объект оценки неправильно идентифицирован, то и результат оценки относится не к тому объекту, который требовалось оценить.

Это, в том числе, и защита оценщиков от махинаций с отчётами со стороны заказчиков.

Допустимость отчёта об оценке

Допустимость доказательства - его соответствие законодательству.

В настоящее время в оценке - это 135 ФЗ, ФСО, стандарты СРОО.

Любое нарушение требований этих документов делает отчёт недопустимым, а следовательно (см. ст. 12 135 ФЗ) и недостоверным.

ЛЮ - БО - Е. Если суды, бывает, относятся к этому либерально, то это ни о чём не говорит. Конструкция полностью ущербная для оценщиков.

В Проектах РГ требования к допустимости приведены в соответствии с процессуальным законодательством - это требования к форме и ничего более. Количество этих требований ограничено, как, например, требования к оформлению протокола допроса, а их выполнение может быть оценено заказчиком, потребителем, судьёй и т.д. самостоятельно, поскольку не требует никаких спец. познаний.

Достоверность. Самое существенное. В ФСО полностью проигнорировано.

Между тем, в соответствии с процессуальными кодексами допустимость доказательства не означает его достоверности, которая обязана быть проверена самостоятельно после проверки относимости и допустимости доказательства.

В этом смысле, ст. 12 135-ФЗ противоречит процессуальным кодексам, поскольку устанавливает, что если отчёт допустим - соответствует требованиям законодательства - то его результат достоверен.

А суды руководствуются процессуальными кодексами и ставят перед экспертом 2 вопроса - первый о допустимости, а второй о достоверности по принципу «от противного» - если доказан иной результат, то исходный не достоверен.

Достоверность. Самое существенное. В ФСО полностью проигнорировано. (2)

Между тем, что такое достоверность в профессии не определено, и на пути определения достоверности имеет место колоссальное сопротивление.

В Проектах РГ ВПЕРВЫЕ (в мировой практике оценки!!!) дано определение достоверности

«31. Разумная степень достоверности означает, что некоторые факты, утверждения, значения величин или обстоятельства скорее соответствуют (соответствовали, будут соответствовать) действительности, чем не соответствуют (не соответствовали, не будут соответствовать) действительности.

32. Достоверность отчёта об оценке - не менее чем разумная степень достоверности результата оценки - обеспечивается необходимостью и достаточностью причинно - следственных связей между предпосылками (данными рынка, использованными предположениями и допущениями) и результатом оценки (величиной стоимости). При этом,

- необходимость указанных причинно - следственных связей должна быть очевидной или следовать из соответствующей существующей теории, математической (или вербальной) модели или ранее полученных достоверных практических данных;
- достаточность указанных причинно - следственных связей должна быть показана с использованием формальных критериев, которые могут быть установлены в специальных стандартах оценки».

Засада с достаточностью в принятых ФСО

ОБРАЩАЮ ВНИМАНИЕ. Вне зависимости от того, что там будет дальше в спец. стандартах

П. 9 ФСО 3

«Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать **ДОСТАТОЧНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ** и допущения в соответствии с целью оценки или если **объем исследований недостаточен** для получения достоверного результата оценки».

Все готовы показать достаточность исходных для оценки данных?

А достаточность объёма исследований?

Сейчас это может сделать мало кто. Мы можем. Для остальных это может быть фатальным.

Несущественность и связанные с ней понятия

По сравнению с неясными формулировками в новых ФСО, Проекты РГ содержат максимально возможно чёткие определения. ФСО 1:

«22. Несущественное (незначительное) влияние - такое влияние изменения исходной информации, сделанных предположений, использованных подходов и методов оценки, произведенных расчетов и других факторов на результат оценки в процессе исправления ошибок и недостатков оценки, которое приводит к незначительному изменению результата оценки, обладающего признаками достоверности».

Далее определяется, что такое интервал

Несущественность и связанные с ней понятия. (2)

«23. Под интервалом значений стоимости понимается множество чисел между обоснованными минимальным и максимальным значениями заданного вида стоимости, которые следуют из текста отчёта об оценке (вне зависимости от того, представлены они в отчёте об оценке, или обоснованно получены любым заинтересованным лицом).

Указанный интервал значений стоимости, в котором может находиться значение заданного вида стоимости в виде конкретного числа:

- является расчётной величиной;
- определяется исключительно имеющими отношение к конкретной оценке в конкретных условиях факторами;
- не может быть задан априорно или директивно (что сейчас сделано Союзом СОО - А.С.);
- должен учитывать интервальный характер исходной информации (цен, ставок, величин затрат и иных расчётных параметров, использованных в оценке) и интервальный характер используемых в оценке расчётных параметров (корректировок, индексов, ставок капитализации и дисконтирования, прибыли предпринимателя, износов и других).

Дополнительные требования к определению интервала значений стоимости устанавливаются в специальных стандартах оценки».

Несущественность и связанные с ней понятия. (3)

«24. Под несущественным (незначительным) изменением результата оценки в процессе исправления ошибок и недостатков процедуры оценки, обладающего признаками достоверности, понимается невыход вновь полученного результата оценки за пределы интервала значений стоимости первоначального результата оценки.

25. Определение интервала значений заданного вида стоимости, результат оценки которой в виде конкретного числа не отвечает требованиям достоверности, не допускается».

Несущественность и связанные с ней понятия. (4)

26. Несущественным признаётся:

- такое различие результатов оценки заданного вида стоимости одного и того же объекта оценки, обладающих признаками достоверности, двумя методами или подходами, при котором результат одного метода или подхода в виде конкретного числа находится внутри интервала значений стоимости второго метода или подхода;
- такое различие результатов двух оценок заданного вида стоимости одного и того же объекта оценки, обладающих признаками достоверности, при котором результат одной оценки в виде конкретного числа находится внутри интервала значений стоимости второй оценки;
- такое различие результата оценки рыночной стоимости, обладающего признаками достоверности, и результата оценки кадастровой стоимости одного и того же объекта оценки, при котором результат оценки кадастровой стоимости находится внутри интервала значений рыночной стоимости.

27. Не допускается сопоставление результатов двух оценок заданного вида стоимости, если:

- хотя бы один из них не отвечает требованиям к достоверности;
- они выполнены с использованием разных допущений и/или ограничений, оказывающих не незначительное (не несущественное) влияние на результат оценки;
- они имеют разные назначения.

Ещё одна засада принятых ФСО касается источников и способов получения информации

Есть два противоречивых пункта ФСО 3.

1) П. 10 «... Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, **ЭКСПЕРТОВ рынка и отрасли**, а также из других источников».

Кто такие «эксперты рынка» неизвестно. Любой самозванец, который себя таковым объявил? Или любой, кого объявил таковым любой, кому это выгодно? Так не пойдёт. Проекты ФСО от РГ содержат определения экспертов и перечень вопросов, которые им позволительно решать. Это можно использовать уже сразу с «красного дня календаря».

Ещё одна засада принятых ФСО касается источников и способов получения информации (2)

2) «11. Способы получения информации могут включать (1) составление запросов к информированным источникам, (2) получение исходных документов и материалов, (3) осмотр объекта оценки, (4) интервью, (5) поиск рыночной информации из различных источников. ...»

Нумерация моя, а перечень закрытый, расширительному толкованию не подлежит.

Оставим в стороне мутные «интервью», которые никакой достоверностью обладать не могут.

А вот то, что из разных источников может получаться **ТОЛЬКО рыночная информация**, внушает.

Опять - так определение рыночной информации имеется в Проектах ФСО РГ - первичная и вторичная. Там же имеется определение нерыночной информации. Можно использовать.

Проект ФСО «Оценка недвижимости» от РГ

Фактически это будет не стандарт в принятом сейчас понимании, а свод нескольких стандартов.

1. Описание объекта оценки
2. Осмотр объекта оценки
3. Работа с информацией
4. Требования к содержанию отчёта
5. Анализ рынка
6. АНЭИ
7. Описание общепринятых методов оценки, включая общепринятые методы оценки расчётных параметров - ставки капитализации и дисконтирования, ПП, износы, устаревания, обесценения, корректировки и пр.
8. Общепринятые методы для распространённых объектов оценки
9. Возможно ещё что то.

И везде в уместных местах будут отсылки к достоверности.

Понимание сформируется в процессе работы. Задача - к концу года закончить.