

От определения рыночной стоимости к достоверности ее оценки

Н.П. Баринов

директор по научно-методической работе консалтинговой группы «Аверс»,
доцент, кандидат технических наук (г. Санкт-Петербург)

Николай Петрович Баринов, n.barinov@bk.ru

Для удобства восприятия материал будет изложен в обратном порядке – от достоверности оценки к определению стоимости. Итак, что такое – достоверность оценки стоимости?

Достоверность результата оценки и отчета об оценке согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Статья 12. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное».

Статья 15. «Оценщик обязан ... соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Согласно новым федеральным стандартам оценки (см. [2]) список нормативных правовых актов, подлежащих исполнению при осуществлении оценочной деятельности, пополняют *методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития*

положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития Российской Федерации (далее – Минэкономразвития России). В корреспонденции со статьей 15 Закона № 135-ФЗ эти методические рекомендации, по-видимому, следует рассматривать как иные правовые акты Российской Федерации в области оценочной деятельности.

В период подготовки настоящей статьи автору известны лишь одни одобренные этим советом методические рекомендации – по оценке объектов культурного наследия. Однако следует ожидать разработки и одобрения ряда других методических рекомендаций, положениям которых необходимо будет следовать оценщику согласно пункту 3 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)».

Суды также принимают во внимание замечания экспертов о нарушении оценщиком не отраженных в федеральных стандартах положений общепризнанной методологии (общепризнанных положений методологии) оценки (подробнее см. [3]), хотя «общепризнанность» зачастую обосновывается лишь ссылкой на один из известных учебников по оценке соответствующего вида активов. Подобных учебников существует несколько, каждый со своими формулировками, трактовками и нюансами, и ни один из них не признан базовым.

Итак, результат оценки признается достоверным и рекомендуемым для совершения сделки, если он указан в отчете, со-

ставленном в соответствии с требованиями законодательства. Стоит отметить, что законодатель не различает достоверности отчета об оценке и указанного в нем результата. Иными словами, если отчет об оценке составлен надлежащим субъектом (оценщиком) и в соответствии с установленной законодательством об оценочной деятельности процедурой, то отчет и указанный в нем результат оценки признаются достоверными. Эта достоверность имеет лишь две альтернативные градации:

1) все требования законодательства исполнены и результат достоверен;

2) допущены нарушения требований законодательства, и указанный в отчете результат оценки признается недостоверным.

Очевидно, что согласно законодательству об оценочной деятельности достоверность результата оценки зависит от процедуры проведения оценки, включая составление отчета об оценке. Такую достоверность можно назвать *процедурной достоверностью*.

Доказательственная достоверность (доказательственное значение, доказательственная сила) отчета об оценке

Отчет об оценке, как и заключение назначенного судом эксперта, может являться письменным доказательством величины стоимости. В юриспруденции к доказательству предъявляется ряд требований – оно должно обладать свойствами относимости, допустимости и достоверности, а также достаточности и проверяемости. *Относимость* – это связь с предметом доказывания, поэтому отчет об оценке и заключение эксперта о стоимости в спорах о величине стоимости, безусловно, обладают этим свойством. *Допустимость* – это соответствие полученных сведений требованиям процессуального и профильного законодательства. Если требования законодательства выполнены, то отчет (экспертное заключение) признается допустимым доказатель-

ством. В ином случае, когда документ выполнен с нарушениями законодательства, он не может быть принят в качестве допустимого доказательства. Иными словами, согласно Закону № 135-ФЗ в суде достоверность указанного в отчете об оценке результата обеспечивает отчету лишь статус допустимого доказательства. Доказательство признается судом достоверным, если в результате его проверки и исследования суд придет к выводу о том, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности (часть 2 статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Когда в судебном или ином споре представлены два документа, содержащие сведения о стоимости (два отчета об оценке, отчет и заключение эксперта, два заключения экспертов) и результаты оценок стоимости различаются, возникает задача выбора одного из этих документов в качестве достоверного доказательства стоимости. При этом не возникает трудностей, если один из документов оказывается процедурно недостоверным – он выбывает из сравнения автоматически как недопустимое доказательство.

Более сложным является выбор, когда оба документа, содержащие сведения о стоимости, отвечают требованиям процедурной достоверности (допустимости доказательства). Каждый из различающихся результатов оценки, содержащихся в двух процедурно достоверных документах, также является достоверным, равноправным, экономически обоснованным значением оценки рыночной стоимости, пока не доказано иное. И здесь проявляется *иная грань достоверности – доказательственная*, предполагающая дополнительные градации доказательственной силы установленной процедурной достоверности (подробнее см. [5]). Один из двух процедурно достоверных документов может восприниматься как содержащий «более достоверный» результат, другими словами, более аргументированный, обладающий бóльшим доказатель-

ственным значением, большей доказательственной силой, большей убедительностью.

В недавно утвержденных общих стандартах оценки (см. [2]) речь идет именно о доказательственной достоверности: «Оценка не может проводиться, если ... объем исследований недостаточен для получения *достоверного результата оценки*» (здесь и далее в цитируемом тексте курсивным шрифтом выделено мной. – Н.Б.) (пункт 9 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III). «Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее *достоверных результатов оценки*» (пункт 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V); «В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее *достоверному результату оценки* с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки» (ФСО V, п. 2); «...оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее *достоверные результаты* с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки» (ФСО V, п. 3).

Надо отметить и то, что в описанных ситуациях для получения наиболее достоверного результата оценки оценщик действует по своему усмотрению.

Из двух допустимых доказательств (процедурно достоверных документов), содержащих сведения о стоимости, суд по своему усмотрению выбирает тот, выводы которого о размере стоимости являются, по мнению суда, более аргументированными и убедительными. Таким образом, условием и свидетельством *доказательственной достоверности* отчета об оценке (заключения эксперта) является выбор его судом в качестве достоверного доказательства величины стоимости в конкретном деле. Непринятие судом результата процедурно достоверного отчета или заключения эксперта в качестве

достоверного доказательства стоимости не означает недостоверность (процедурную) документа и указанного в нем результата оценки, не приводит к потере статуса допустимого доказательства и не влечет какой-либо ответственности оценщика (эксперта).

Существование различающихся значений равноправных оценок стоимости одного объекта на одну дату свидетельствует о неопределенности оценки. Основной, но не единственной, причиной существования различных по величине равноправных (процедурно достоверных), экономически обоснованных оценок стоимости является свобода профессионального усмотрения оценщика. Оценщик или эксперт по своему усмотрению выбирает методы оценки, соответствующие ситуации, отбирает аналоги оцениваемого объекта из числа доступных, определяет динамику будущих доходов из нескольких имеющихся прогнозов и совершает в процессе оценки еще ряд отборов из имеющихся альтернатив. Тот, кто делает это более профессионально, более тщательно, более убедительно, создает отчет (заключение) с большей доказательственной силой.

Свобода усмотрения оценщика

Усмотрение – свобода (вариативность) принятия решения, реализуемая лицом, которое обладает властью (возможностью) выбирать между двумя и более альтернативами, когда каждая из альтернатив законна в контексте системы.

Решение по усмотрению является способом перехода от неопределенности к определенности как в ходе правотворческой деятельности, так и в процессе реализации права, а также в технике, экономике и других областях деятельности, в том числе оценочной.

Существование усмотрения неразрывно связано с наличием оценочных понятий в законодательстве. Усмотрение также является следствием несоблюдения в полной мере правила законодательной техники о

том, что норма должна быть изложена полно, ясно, точно.

В оценочной деятельности невозможно сформулировать четкие алгоритмы и понятия, обеспечивающие однозначную оценку стоимости. Начать можно с определений самой стоимости (см. далее). Если бы такие алгоритмы были возможны, то не было бы и оценочной деятельности. В этом смысле автор скептически относится к прогнозам замены оценщиков искусственным интеллектом – автоматизированные модели оценки ряда типичных объектов – да, автоматическая оценка стоимости всего и вся – никогда, пока существует оценочная деятельность.

Понятно, что профессиональное усмотрение оценщика является следствием отсутствия алгоритмов, приводящих к однозначным результатам оценки, а также ряда других факторов. Причем предпосылкой такого усмотрения может быть прямое указание нормативного правового акта – там, где в нем говорится «оценщик вправе» (например, *применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки* – статья 14 Закона № 135-ФЗ), или «оценщик может» (например, *в результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки* – пункт 3 стандарта «Подходы и методы оценки (ФСО V)»).

Нужно различать естественные и привнесенные проявления (причины) усмотрения. Естественные проявления (обусловленные, например, различиями в профессиональных подходах оценщиков, их жизненным опытом, мироощущением и т. д.) имманентно свойственны оценочной деятельности как виду профессиональной деятельности. В великолепном эссе о человеческих суждениях [6] подробно рассматриваются явления, когда заметно разнятся суждения разных людей (межэкспертный шум) или суждения одних и тех же людей

(внутриэкспертный шум) по поводу одних и тех же вопросов и указываются множество причин, вызывающих эти различия. Естественные проявления свободы усмотрения трудно, если вообще возможно, существенно уменьшить.

Привнесенные проявления вызваны внешними по отношению к оценщику причинами – недостатком рыночной информации, дефектами регулирования профессии и т. п. Это случаи, когда такой составляющей свободы усмотрения в идеале быть не должно, но она возникает для того, чтобы с ее помощью оценщик мог купировать соответствующие дефекты. Влияние этих проявлений свободы усмотрения надо стремиться максимально сокращать.

Границы усмотрения оценщика и неопределенность оценки

Когда говорят о свободе, неизбежно возникает вопрос о ее границах. В оценочной деятельности вопрос о границах неопределенности оценки и, соответственно, о свободе усмотрения оценщика звучит так: каково допустимое расхождение двух результатов оценки, при котором они не ставятся под сомнение, будучи полученными в отчетах (заключениях эксперта), процедурно достоверных с правовой точки зрения?

Определить допустимые границы неопределенности оценки (львиную долю которой составляет свобода профессионального усмотрения оценщика) необходимо, так как на практике результаты оценки одного объекта и на одну дату могут расходиться весьма существенно. Вспомним хотя бы случай одновременной оценки почти тремя десятками оценщиков одного объекта недвижимости на одну дату (см. [7]), когда максимальная оценка стоимости превысила минимальную в 7 раз. Такие расхождения нельзя признать допустимыми.

Целью установления границ допустимого расхождения двух результатов оценки одного объекта является фиксация существования неопределенности оценки сто-

имости, направленная на предотвращение введения в заблуждение пользователей отчета (заключения эксперта) о достижимой «точности» оценки. Многим и сегодня кажется парадоксальной ситуация, в которой и стоимость, и ее оценка являются точечными величинами, а наше знание о стоимости ограничено интервалом ее значений. Второй важнейшей задачей является защита оценщика (эксперта) от необоснованных претензий в случаях несущественного расхождения результатов.

Сегодня возможности расчетного определения величины неопределенности оценки ограничены (подробнее см. [8]), пока основным является метод экспертного опроса (см. [9]).

В Совете Союза СОО завершена работа (см. [10]) по установлению границ допустимого расхождения двух результатов оценки одного объекта для различных сегментов рынка недвижимости. Различия менее 10–20 процентов (нижняя граница допустимых значений для различных сегментов) рассматриваются как бесспорно несущественные, различия свыше 45–60 процентов – как существенные. Между нижней и верхней границами для каждого сегмента лежит интервал допустимых значений расхождения оценок рыночной стоимости, исключения из которого требуют дополнительных обоснований.

Источники неопределенности оценки стоимости

Принято различать несколько источников неопределенности оценки стоимости:

- *рыночная неопределенность* обусловлена статистической природой рынка, зависит от активности, транспарентности и невозмущенности соответствующего сегмента рынка, трудностей в определении сегмента, соответствующего объекту оценки, и т. п.;
- *неопределенность исходных данных* обусловлена степенью достоверности

(полноты и точности) доступных данных об объекте оценки и его аналогах, надежности источника вторичных (аналитических) данных, существованием нечетких описательных характеристик объектов, требующих дополнительной оцифровки, и т. д.;

- *неопределенность методов и моделей* обусловлена неполным соответствием используемой модели (метода) характеристикам конкретного рынка и принятому определению оцениваемой величины, возможностью реализации различных вариантов метода, разбросом результатов нескольких используемых подходов и (или) методов, вариативностью процедуры согласования итоговой величины и т. п.;
- *неопределенность задачи оценки и объема исследования* обусловлена степенью доступности необходимой информации (актуальные vs ретроспективные оценки), требуемым объемом оценочных работ (углубленные исследования для спора vs упрощающие допущения, принимаемые заказчиком), срочностью исполнения задания и т. д.
- *неопределенность статуса и состояния оценщика* обусловлена его квалификацией (знаниями и опытом), реальной независимостью, процессуальным статусом, а также его состоянием (энтузиазм, усталость и т. п.) при выполнении работы.

Степень воздействия каждого из этих источников неопределенности на оценщиков, составивших документы об оценке, результаты которых сравниваются, могут различаться, и это также является источником неопределенности оценки.

Об определениях на примере рыночной стоимости

В неопределенности *методов и моделей* выделяется проблема определений, требующих дополнительного раскрытия для

ограничения влияния оценочных суждений. В оценке таких определений достаточно много, в том числе в нормативных правовых актах. Общие федеральные стандарты ФСО I–VI, например, содержат такие понятия, как существенность, достоверность, надежность, полезность, компетентность источника информации, наиболее достоверный результат, активность рынка, степень сопоставимости аналогов, степень неопределенности будущих доходов и т. д. Кроме того, в процессе оценки используются нечеткие описательные характеристики объектов, например состояние (непригодное, удовлетворительное, хорошее, отличное), расположение (в непосредственной близости, на удалении и т. п.) и ряд подобных. Для уменьшения неопределенности оценки нужны четкие определения таких понятий, терминов и характеристик, которые сужали бы вариативность трактовки их значений.

Важность однозначного понимания используемых терминов осознавали, например, разработчики документов, регулирующих порядок проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности. Этот порядок предусматривает возможность подачи апелляции, в процессе которой неизбежны споры, в том числе терминологические. Для уменьшения риска таких споров были разработаны глоссарии по направлениям оценочной деятельности [11], в каждом из которых даны определения не менее 60 терминов. Надо отметить, что многие из этих определений годятся только для сдачи экзамена, однако это не отменяет важности обеспечения единообразия и четкости используемой терминологии в оценочной деятельности.

Если посмотреть с этой точки зрения на определение наиболее часто оцениваемой величины – рыночной стоимости, то в определении, данном в профильном законе и повторенном в общих федеральных стандартах оценки, не предполагаются алгоритмы ее расчета, приводящие к однозначным результатам. Наверное, никто не исчисляет

вероятности отдельных цен объекта оценки и не выбирает цену с максимальной вероятностью в качестве его рыночной стоимости. Но ведь оценщик в каждом отчете что-то рассчитывает. Как же можно обеспечить достоверность оценки, не понимая, что именно рассчитывается?

Нужны дополнительные алгоритмические определения стоимости для каждого из подходов к оценке и, возможно, для отдельных методов. Алгоритмическое определение – это определение, задающее потенциально осуществимый вычислительный процесс от исходных данных к конечному результату. Для иллюстрации можно привести пример алгоритмического определения в математике: окружность – это замкнутая плоская кривая, которая состоит из всех точек на плоскости, равноудаленных от заданной точки, лежащей в той же плоскости, что и кривая (см. [12]). Согласно этому алгоритмическому определению можно без труда построить окружность на бумаге или песке, имея циркуль или веревку с двумя колышками на концах.

Определение стоимости в нормативном правовом акте не может быть алгоритмическим, так как является единым для всех подходов и методов, имеющих различные алгоритмы реализации. Выход один – формулировать дополнительные алгоритмические определения для отдельных подходов и получать оценки стоимости в рамках этих подходов с последующим согласованием. Например, для сравнительного подхода можно предложить следующее определение: *под рыночной стоимостью понимается среднее значение всех возможных цен на такой же (гомогенный) актив на рассматриваемом рынке* (подробнее см. [13]).

Такое предложение непривычно и, естественно, вызывает возражения, в частности, такое: автор предлагает рассчитывать три значения стоимости, каждое для своего подхода, а стоимость – одна. Однако это возражение некорректно, поскольку алго-

ритмические определения по подходам не заменяют, а уточняют данное в законе единое определение стоимости. Предлагается рассчитывать (как это делается и сейчас) несколько *оценок стоимости* по числу использованных подходов и согласовывать эти оценки в итоговое значение стоимости, как требуют действующие нормативные акты.

Имея алгоритмические определения стоимости, можно понять, какая величина рассчитывается, и осознанно строить и контролировать процесс оценки.

Чего не хватает для уменьшения неопределенности оценки

Для уменьшения неопределенности оценки необходимо следующее:

- открытость сделок (цен и характеристик) на рынке;
- доступность необходимых для оценки характеристик объектов и аналогов;
- хорошие аналитические материалы на всех рынках, включая региональные;
- единая терминология (полный свод терминов и определений) в каждом направлении оценочной деятельности;
- четкость ряда формулировок в профильном федеральном законе, федеральных стандартах оценки, других нормативных правовых актах, обязательных к применению;
- методические рекомендации, в том числе комментарии к федеральным стандартам, Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, направленных на унификацию оценки стоимости как части экономических измерений на едином экономическом пространстве Российской Федерации;
- формирование общепризнанной методологии оценки и ее закрепление в современных учебниках и монографиях, признанных базовыми.

Вместо выводов

Для того чтобы снизить влияние профессионального усмотрения оценщика и тем самым уменьшить неопределенность оценки стоимости, нужно сделать многое.

Одна часть необходимого зависит не только и не столько от оценщиков (открытость рынка, например), другая (единая терминология, общепризнанная методология, единые методические рекомендации, ФСО) – в руках оценочного сообщества.

Думается, что профессионалы оценочной деятельности хотят уменьшить неопределенность оценки. Но тогда возникает вопрос: почему так мало делается для этого?

Автор выражает искреннюю признательность доценту кафедры административного и финансового права юридического факультета Санкт-Петербургского государственного университета, кандидату юридических наук В.А. Савиных за конструктивное обсуждение темы и ценные замечания, способствовавшие улучшению настоящей публикации.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «Консультант-Плюс».

2. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. *Баринов Н. П., Савиных В. А.* Оценка судом достоверности отчетов об оценке рыночной стоимости: мониторинг правоприменения по делам об оспаривании кадастровой стоимости / Мониторинг правоприменения СПбГУ. 2022. 72 с. URL: https://pravoprим.spbu.ru/images/Баринов_Н.П._

Савиных_В.А.pdf

4. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации : Федеральный закон от 8 марта 2015 года № 21-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Савиных В. А. Функции суда по делам об оспаривании результатов оценки имущества // Закон. 2015. № 8. С. 147–157. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=24102041>

6. Канеман Даниэль, Сибони Оливье, Санстейн Касс. Шум. Несовершенство человеческих суждений / пер. с англ. А. Котовой, С. Селифоновой, В. Тулаева. М. : Издательство АСТ, 2021. 544 с.

7. Баринов Н. П., Корнилов Д. А., Дегтярев А. Н. Один объект – разные оценщики. Ожидания и реальность // Бюллетень RWAY. 2015. № 245. С. 142–150. URL <http://appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3890>

8. Баринов Н. П. Расчет интервала неопределенности оценки стоимости методами сравнительного подхода // Вопросы оценки. 2019. № 4 (98). С. 2–10.

9. Баринов Н. П., Жуковский В. В., Зельдин М. А., Консетова В. В., Лейфер Л. А.

О допустимом расхождении двух оценок рыночной стоимости объекта недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2022. № 9 (252). С. 8–19.

10. Правила определения существенности/несущественности расхождения двух оценок стоимости : одобрены решением Совета Национального объединения оценщиков – Совета СОО. Протокол от 14 июля 2022 года. URL: <https://souzsoo.ru/>

11. Терминология (глоссарии) основных терминов, используемых при подготовке вопросов и задач квалификационного экзамена по направлению оценочной деятельности. URL: <https://web.archive.org/web/20170804122045/http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagment/activity/2017090601>

12. Математическая энциклопедия в пяти томах / гл. редактор И. М. Виноградов. М. : Советская энциклопедия, 1982. Т. 4. 1208 с.

13. Баринов Н. П. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Современный взгляд // Вопросы оценки. 2019. № 1 (95). С. 2–16.

РЕДАКЦИЯ ЖУРНАЛА «ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

ПРЕДЛАГАЕТ:

- полный комплекс работ по предпечатной подготовке текстов (редакторская и корректорская правка, верстка, вычитка верстки и внесение правки, разработка дизайн-макетов обложек книг)
- выполнение только отдельных видов работ
- разработку рекламных модулей и блоков по желанию заказчиков
- изготовление баннеров для интернет-сайтов (простых и анимированных)
- содействие размещению заказа на печать материалов в проверенной типографии и сопровождение заказа

Цены договорные, не выше среднерыночных, постоянным заказчикам скидки. Возможны все варианты оплаты.

Коллектив редакции работает в указанной области с 2001 года. С примерами ранее выполненных работ можно ознакомиться на сайте www.iovrf.ru на странице «Услуги редакции».