



Приволжский центр финансового консалтинга и оценки

г. Нижний Новгород.

Тел. (8312) 77-67-66, 49-42-23

E-mail: pcfko@yandex.ru

Сайт: www.pcfko.ru

Научный руководитель: Лейфер Лев Абрамович

Генеральный директор: Кашникова Зинаида Анатольевна

Проблемы точности и неопределенности в свете судебной практики.

**Учет неопределенности при стоимостной
экспертизе.**

***Лейфер Л. А. , к.т.н., Научный
руководитель Приволжского центра
финансового консалтинга и оценки***

Оценочное сообщество не защитило заказчиков и третьих лиц от злоупотреблений недобросовестных оценщиков

Оценочное сообщество не создало системы, ограничивающей возможности манипулирования результатом оценки:

- Отсутствуют стандарты, устанавливающие конкретные правила проведения оценки для различных типовых ситуаций (в том числе в условиях недостатка рыночной информации).
- Отсутствует единое информационное обеспечение рыночными данными.
- Отсутствуют единая система подготовки оценщиков и контроля уровня оценщиков (единые учебники и программы обучения, единый экзамен, тест и т.п.);

В условиях, когда роль оценщика в принятии решений не ограничена функцией консультанта, когда результат оценки является обязательным для лиц, принимающих решение о цене сделки, создается риск повышенной коррупциогенности

Несимметричный ответ

Однако справедливая борьба с недобросовестными оценщиками в условиях отсутствия четкой и обоснованной методологии приводит зачастую к несправедливым обвинениям добросовестных оценщиков.

Как это часто бывает в подобных случаях, оценки, действительно искажающие стоимость в десятки раз, остаются незамеченными, а оценки, отличающиеся на 5-10% от заключения эксперта, рассматриваются как умышленное искажение величины рыночной стоимости.

Судебная практика.

Иск на возмещение потерь от завышения стоимости

- Оценщик оценил квартиру – **4 250 000 руб.**
- Эксперт – оценщик в рамках судебной экспертизы - **4 153 256 руб.**

Различие результата оценки и результата судебной экспертизы – **2.3%**

В результате:

Иск на возмещение потерь, вызванных «завышением» рыночной стоимости на величину – **96 744 руб**

Судебная практика. Уголовное дело

(Астрахань)

- Результат оценки оценщика - **514 000 руб.**
- Результат оценки судебного эксперта- **607 234 руб. 31 коп.**
- Различие результата оценки и результата судебной экспертизы - – **12%**
- Суд признал ущерб, равный величине умышленного «искажения» рыночной стоимости, - **73 234руб 31 коп.**

Новая статья в УК

- Предлагается дополнить УК РФ статьей 2021 «Злоупотребление полномочиями оценщиком», согласно которой вводится уголовная ответственность для оценщиков за умышленное нарушение федеральных стандартов оценки и правил оценочной деятельности при проведении оценки объекта в целях извлечения выгод и преимуществ для себя и других лиц, повлекшее искажение итоговой величины его стоимости в крупном размере. Крупным размером в данном случае сенатор предлагает считать 250000 руб. За такие деяния законопроект предусматривает штраф от 100000 до 300000 руб., арест до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до трех лет.
- В случае, если действия оценщика повлекли искажение итоговой стоимости объекта в особо крупном размере (от 1 млн руб.), то ему будет грозить штраф от 100000 до 500000 руб., арест на срок до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до пяти лет.

К чему приведет принятие Закона

В качестве квалифицирующего признака совершенного преступления в законопроекте выбрана величина ущерба от искажения оценщиком итоговой величины рыночной стоимости, равная абсолютной величине ошибки в отчете об оценке, - 250 тыс. руб. (ущерб в крупном размере). Эта ошибка, составляющая для объектов стоимостью более 25 млн. руб. менее 1%, в принципе не может быть определена, поскольку не существует способов точно определить «истинную» рыночную стоимость. Поэтому на практике величина этой «ошибки» будет определяться, как разность рыночной стоимости, полученной оценщиком, и рыночной стоимости, установленной экспертом, Учитывая, что реальная погрешность каждой оценки, выполняемой как оценщиком, так и экспертом (самой высокой квалификации) лежит в пределах 10 – 50% (а для некоторых объектов еще больше), действия оценщика, **в подавляющем большинстве случаев** будут квалифицироваться, как искажение итоговой стоимости со всеми вытекающими последствиями.

В результате:

Практически все оценщики, выполняющие оценку, оказываются вне Закона, а процессы приватизации, банкротства, ипотеки, а также сделки с имуществом крупных корпораций и прочих юридических лиц будут остановлены.

Таким образом, принятие такого Закона может оказаться губительным не только для всей оценочной деятельности, но и для российской экономики в целом.

Так ли не прав заказчик (3-и лица, судья)?

- Оценщик в своем отчете утверждает, что рыночная стоимость, например, 23 456 784 руб. Не больше и не меньше !
- Оценщик, не разъясняя, что же он дал пользователю, не разъясняя, как пользователь должен понимать заявленную оценщиком величину рыночной стоимости,
**по существу вводит в заблуждение
пользователя отчетом.**

Что оценщик не сказал покупателю услуги?

Оценщик не сказал главное:

Какими характеристиками обладает продукт (отчет), который он передал заказчику, и как этим продуктом (отчетом) заказчик должен пользоваться.

Заказчик, получая продукт (результат оценочной услуги), должен знать, что:

- Рынок имеет вероятностную природу и поэтому результат оценки неизбежно сохраняет неопределенность, характерную для рынка таких объектов;
- Результат оценки – только приближенное значение рыночной стоимости (а не сама рыночная стоимость!). Поэтому результатом оценщика нужно пользоваться с учетом этого.
- Относительно рыночной стоимости оценщик может только утверждать, что она находится в некотором интервале вокруг оценочной величины - результата оценки (не более того!). Этот интервал характеризует неопределенность (погрешность) результата оценки.

Зачем заказчику это нужно знать?

Знание уровня неопределенности позволит:

- Лицу, объявляющему тендер на продажу, правильно (с точки зрения обеспечения наибольшего дохода) установить стартовую цену;
- Кредитному комитету банка определить оптимальную величину дисконта при выдаче кредита (с учетом ожидаемых рисков);
- Продавцу недвижимости (бизнеса, машин, оборудования) обеспечить оптимальную стратегию на переговорах (определить нижний порог допустимых уступок) и т. п.

Зачем это нужно
правоохранительным органам?

Знание уровня неопределенности (погрешности) результата оценки позволит правоохранительным и судебным органам справедливо установить пределы, при которых отклонение цены продажи от стоимости, определенной экспертом, может рассматриваться как умышленное искажение стоимости.

Что нужно ввести в отчет по оценке, чтобы не вводить пользователя отчетом в заблуждение?

- Ввести в раздел «допущения» указания на то, что оценка имеет погрешность.
- Привести в отчете анализ источников неопределенности (погрешности)
- Наряду с точечной оценкой привести в отчете диапазон возможных значений стоимости -интервал неопределенности

Включить в раздел «допущения»

- Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости.
- В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки).

Точечная оценка и интервал неопределенности

V_0 – точечная оценка

Δ - ширина интервала неопределенности в
абсолютном значении (абсолютная погрешность)

δ – ширина интервала неопределенности, заданная в %
(относительная погрешность)

$V_{и}$ – итоговая величина рыночной стоимости

Представление результата оценки ($V_{и}$) через
абсолютную погрешность

$$V_{и} = V_0 \pm \Delta$$

$$V_{\min} = V_0 - \Delta, \quad V_{\max} = V_0 + \Delta$$

Представление результата оценки ($V_{и}$) через
относительную погрешность

$$V_{и} = V_0 \pm \delta\%$$

$$V_{\min} = V_0 - V_0 \delta^*/100 \quad V_{\max} = V_0 + V_0 \delta^*/100$$

Как записывать неопределенность результата оценки в отчете об оценке?

- В виде абсолютного значения погрешности (в рублях):

5 млн. руб +/- 0.5 млн. руб,

- В виде относительного значения погрешности (в процентах):

5 млн. руб +/- 10%

- В виде границ интервала значений (в рублях):

от 2.7 млн. руб. до 3.3 млн. руб.

Правила округления

- Абсолютная погрешность имеет ту же размерность, что и определяемая рыночная стоимость.
- Итоговая величина рыночной стоимости, приведенная в отчете, должна округляться таким образом, чтобы количество значащих цифр было согласовано с величиной погрешности. (При погрешности 10% количество значащих цифр – 3).

Зачем нужно округление итоговой величины стоимости и результата стоимостной экспертизы?

Если в отчете или экспертном заключении приведена итоговая величина стоимости, равная

607 234 руб. 31 коп. (пример из астраханского дела), то пользователь понимает, что рыночная стоимость объекта оценивается с точностью до копейки.

Формальных оснований не верить этому абсурду нет !

И, как известно, в этом случае поверили.

**Методология принятия решения
относительно значимости
(существенности) различия
результатов оценки оценщика и
эксперта для стоимостной или
судебной экспертизы.**

На данный момент отсутствует закрепленная стандартами методология стоимостной экспертизы

Основная задача, стоящая перед методологией стоимостной экспертизы на данный момент, - установить правила, обеспечивающие объективный и справедливый ответ на вопрос:

Когда и при каких условиях можно утверждать, что в отчете имеет место искажение рыночной стоимости, т.е. занижение/завышение результата оценки по отношению к истинной рыночной стоимости, а когда нет.

Ответить на этот вопрос в каждом конкретном случае не просто, поскольку любой результат оценки (и оценщика, и эксперта) имеет погрешность и в принципе не существует точного способа определения истинной рыночной стоимости.

Предпосылки стоимостной экспертизы

С одной стороны:

Следует признать, что результаты оценки (и оценщика, и эксперта) имеют погрешность и значит результаты двух независимых оценок (в том числе, оценщика и эксперта) будут различаться. Поэтому расхождение результатов оценщика и эксперта неизбежно различаются.

С другой стороны:

Рыночная стоимость объекта оценки имеет объективную основу. Поэтому результаты двух независимых оценок не могут различаться сверх допустимых норм, вытекающих из анализа неопределенности. Нельзя допускать, чтобы оценщик, ссылаясь на наличие погрешности, преднамеренно искажал величину рыночной стоимости.

Чтобы защитить добросовестного оценщика от неправомерных претензий, оценочное сообщество должно создать адекватные правила идентификации двух состояний:

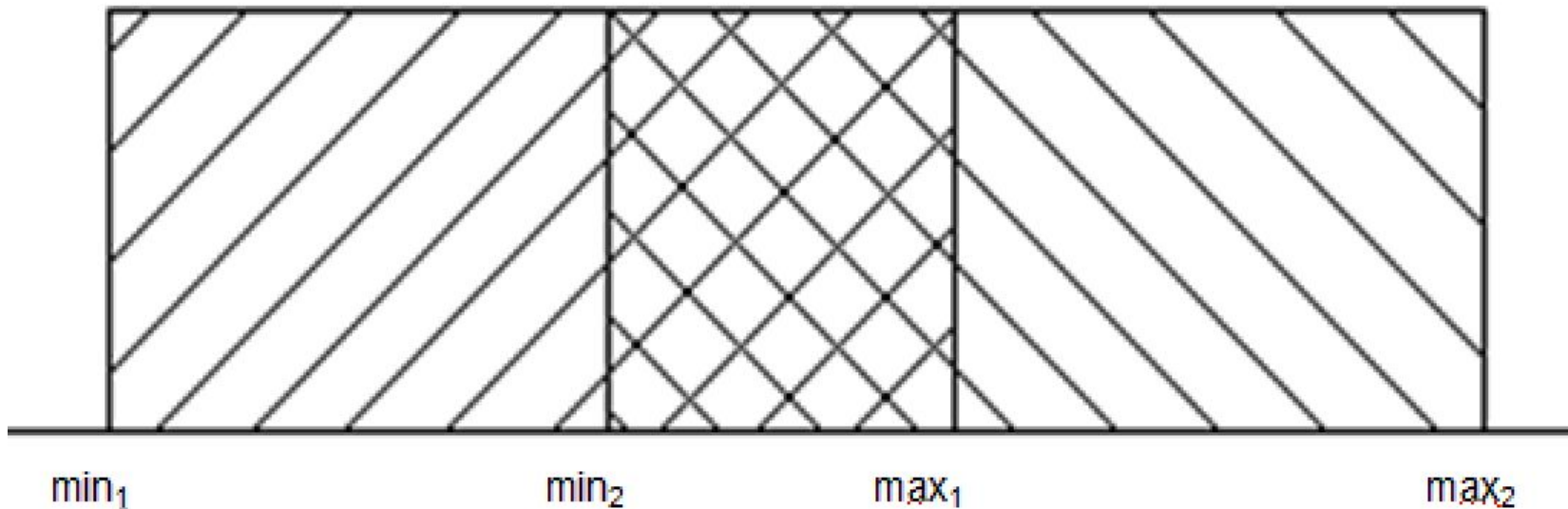
- Когда отличие результата оценки оценщика от результата оценки эксперта обусловлено неизбежной погрешностью;
- Когда отличие результата оценки оценщика от результата оценки эксперта есть искажение, т.е. намеренное завышение/занижение рыночной стоимости

Принцип принятия решения относительно допустимости расхождения результатов оценки

- 1. Расхождение между двумя оценками, полученными независимыми Оценщиками, признается значимым, если интервалы неопределенности, ассоциируемые с этими оценками, не пересекаются.***
- 2. Величина значимого расхождения между двумя оценками, полученными независимыми Оценщиками, измеряется минимальной разностью между значениями границ интервалов, ассоциируемых с этими оценками.***

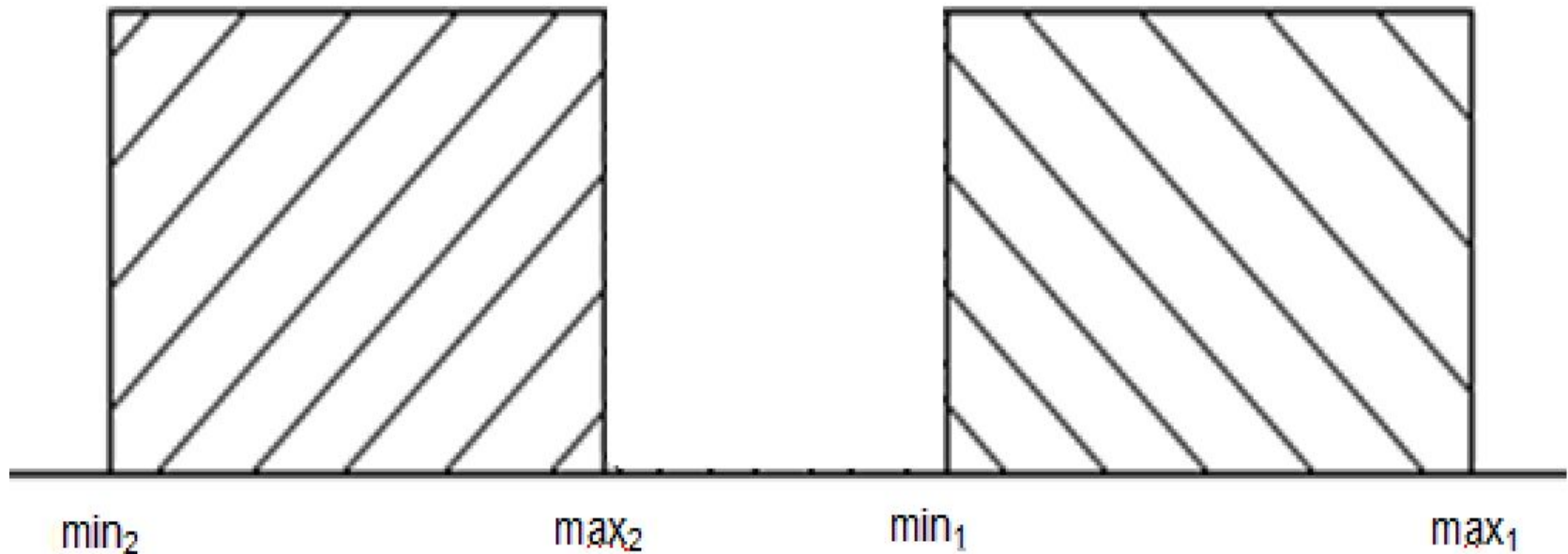
Расхождение между оценками следует признать незначимым

***Разность ($\min_2 - \max_1$) характеризует величину
превышения второй оценки по отношению к
первой***



Расхождение между оценками значимо.

- ***Разность ($min_1 - max_2$) характеризует величину превышения первой оценки по отношению ко второй***



Правило принятия решения в рамках сформулированного принципа

- Если интервал неопределенности, ассоциируемый с контрольной оценкой, выше соответствующего интервала для проверяемой оценки, то есть основания предполагать, что проверяемая оценка занижена.
- Если интервал неопределенности, ассоциируемый с контрольной оценкой, ниже соответствующего интервала для проверяемой оценки, то есть основания предполагать, что проверяемая оценка завышена.
- Если интервалы неопределенности, ассоциируемые с проверяемой и контрольной оценкой, пересекаются, то расхождение между оценками следует признать незначимым. В этом случае нет оснований усомниться в правильности результирующей оценки.

Пример принятия решения по результатам стоимостной экспертизы 1.

- Результат оценки оценщика - 5 560 000руб.
- Результат заключения эксперта – 6 250 000 руб.

Интервал неопределенности для объектов данного типа – 10%

Интервал оценщика: (5 000 000 – 6 120 000) руб.

Интервал эксперта: (5 625 000 – 6 875 000) руб.

Вывод: Интервалы пересеклись. Расхождение признается незначимым. Результат стоимостной экспертизы – положительный.

Пример принятия решения по результатам стоимостной экспертизы 2.

- Результат оценки оценщика – 4 950 000руб.
- Результат заключения эксперта – 6 250 000 руб.

Интервал неопределенности для объектов данного типа – 10%

Интервал оценщика: (4 455 000 – 5 445 000) руб.

Интервал эксперта: (5 625 000 – 6 875 000) руб.

Вывод: Интервалы не пересеклись. Результат оценки оценщика следует признать заниженным. Результат стоимостной экспертизы – отрицательный.

- **Величина занижения стоимости**

5 625 000 - 5 445 000 = 180 000 руб.

Предлагается ввести в стандарт следующие положения:

- Окончательное суждение относительно того, является ли оценка действительно занижена/завышена, может вынести эксперт только на основании анализа неопределенности оценки, представленной в Отчете.
- В случае признания факта занижения оценки величина занижения определяется величиной, равной разности между минимальным значением контрольного интервала и максимальным значением интервала, ассоциируемого с проверяемой оценкой.
- В случае признания факта завышения оценки величина завышения определяется величиной, равной разности между максимальным значением контрольного интервала и минимальным значением интервала, ассоциируемого с проверяемой оценкой

Выводы

- Для того, чтобы не допустить введение в заблуждение Пользователя Отчетом об оценке, Оценщик должен указать уровень неопределенности (неоднозначности, размытости) присущий итоговой оценке, которая заявляется в Отчете. Это должно быть установлено в качестве требования Федеральным стандартом.
- В качестве меры неопределенности рекомендуется указывать интервал неопределенности, ассоциируемый с оценкой. Методы расчета интервалов неопределенности для разных подходов и технологий оценки должны быть стандартизованы.
- Утверждение, что оценка завышена (занижена), может быть сделано на основании сравнения этой оценки с альтернативной оценкой при условии, что значение оценки, заявленной в Отчете Оценщика, дополнено информацией о ее точности, заданной интервалом неопределенности. Такому же требованию должна отвечать и альтернативная оценка.
- Утверждения о завышении (занижении) могут быть сделаны, исходя из принципа допустимости расхождения, только при условии, что интервалы неопределенности не пересекаются. При этом оценка, альтернативная проверяемой, должна характеризоваться интервалом неопределенности, соответствующим высокому уровню надежности (при использовании доверительного интервала доверительная вероятность должна быть не менее 95%).

Выводы (продолжение)

- Величина расхождения между двумя альтернативными оценками определяется как разность между двумя ближайшими границами непересекающихся интервалов. Только рассчитанная таким образом величина расхождения может служить базой для расчета величины ущерба.
- В противном случае (если не указаны интервалы неопределенности для сопоставляемых оценок) нет оснований для определения величины расхождения между оценками и соответственно нет основы для расчета величины ущерба.
- Оценка рыночной стоимости объекта оценки, если в Отчете не содержится указание на ассоциированный с ней интервал неопределенности или какая – либо другая характеристика, позволяющая судить о степени ее неопределенности (неоднозначности, размытости), может использоваться только как индикативная.

Предлагается система мер, направленная на повышение качества отчетов об оценке, унификацию методического и информационного обеспечения и обеспечение защиты оценщиков

Разработать стандарт, устанавливающий порядок и правила включения в отчет характеристик точности и неопределенности.

Разработать комплекс методических руководств, обеспечивающих унификацию и стандартизацию требований к исходной информации, методам и процессам оценки

Разработать стандарт, устанавливающий правила принятия решения относительно адекватности/неадекватности результата оценки при стоимостной экспертизе.

Разработать рекомендации по проведению судебной экспертизы отчетов оценщика на предмет подтверждения полученной в отчете рыночной стоимости.

Разработать единую программу обучения специалистов – оценщиков, комплект учебников, рекомендованных для обучения, единые требования к выпускной работе, единые тесты и экзаменационные вопросы.