Научная статья
УДК 330.133
EDN MUKRBD
https://doi.org/10.22450/978-5-9642-0635-4-149-155

Методические аспекты развития экспертизы отчетов по оценке стоимости недвижимости

Анастасия Дмитриевна Никитина[1], студент магистратуры
Александр Александрович Титков[2], кандидат экономических наук, доцент
[1, 2] Орловский государственный аграрный университет имени Н. В. Парахина
Орловская область, Орел, Россия
[1] an4stacia.nikitina@yandex.ru, [2] titkow91@mail.ru

Аннотация. В статье приводятся методические аспекты развития экспертизы отчетов по оценке недвижимости. Проанализировано законодательное регулирование оценки недвижимости. Определены требования, предъявляемые к экспертной деятельности, а также сформулированы критерии проверки отчетов по оценке стоимости недвижимости в рамках развития методических аспектов экспертной деятельности в России.

Ключевые слова: экспертиза отчетов, оценка недвижимости, законодательство об оценочной деятельности, методология экспертной деятельности

Для цитирования: Никитина А. Д., Титков А. А. Методические аспекты развития экспертизы отчетов по оценке стоимости недвижимости // Агропромышленный комплекс: проблемы и перспективы развития : материалы междунар. науч.-практ. конф. (Благовещенск, 18–19 апреля 2024 г.). Благовещенск : Дальневосточный ГАУ, 2024. С. 149–155.

Original article

Methodological aspects of the development of the examination of real estate valuation reports

Anastasia D. Nikitina[1], Master's Degree Student
Alexander A. Titkov[2], Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
[1, 2] Oryol State Agrarian University named after N. V. Parakhin
Orel region, Orel, Russia
[1] an4stacia.nikitina@yandex.ru, [2] titkow91@mail.ru

Abstract. The article presents methodological aspects of the development of the examination of real estate valuation reports. The legislative regulation of real estate valuation is analyzed. The requirements for expert activity are defined, as well as

the criteria for checking reports on the valuation of real estate in the framework of the development of methodological aspects of expert activity in Russian Federation are formulated.

Keywords: examination of reports, real estate valuation, legislation on valuation activities, methodology of expert activity

For citation: Nikitina A. D., Titkov A. A. Methodological aspects of the development of the examination of real estate valuation reports. Proceedings from Agroindustrial complex: problems and prospects of development: *Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya (Blagoveshchensk, 18–19 aprelya 2024 g.)* (PP. 149–155), Blagoveshchensk, Dal'nevostochnyj gosudarstvennyj agrarnyj universitet, 2024 (in Russ.).

В понятие «экспертизы отчетов об оценке» входит деятельность эксперта, который проводит проверку отчета относительно всех нормативных требований, заложенных в федеральных законах, стандартах, а также проверку расчетов и объективности полученных результатов, что определяет экспертную деятельность как совокупность работ, направленных на оценку соответствия выполненной работы требованиям законодательства, а также рыночным данным.

Базисные цели экспертной деятельности в системе оценки стоимости отдельных видов собственности определяются на основе направления экспертизы: анализ соответствия выполненных работ требованиям законодательства; анализ соответствия полученной стоимости действительному значению рынка; а также комплексный тип экспертизы, учитывающий два вышеназванных направления. Емкость заданной цели определяет совокупность задач, проводимых в части ведения экспертной деятельности:

1) оценка соответствия выполненных работ по оценке стоимости объекта требованиям базовых стандартов оценки (I–VI), а также специализированных федеральных стандартов оценки;

2) исследование и анализ полученных результатов оценки на соответствие требованиям рынка;

3) определение физических параметров объекта оценки (идентификация объекта), анализ качественных параметров объекта оценки;

4) анализ использованных данных (рыночных и статистических), указанных оценщиком в рамках исследуемого отчета;

5) анализ соответствия выводов оценщика допущениям, представленным в подготовленном отчете;

6) проверка выполненных расчетов в части методологии и соответствия рыночным данным;

7) оценка полученного результата данным рынка с учетом действительного состояния объекта оценки.

Экспертиза отчетов об оценке, в определенных случаях, является требованием законодательства, а также проводится в том случае, когда невозможно совершить операции с объектом оценки без документа, подтверждающего проведение экспертизы отчета.

Основой, определяющей проведение экспертизы отчета по оценке, являются договор на проведение данной экспертизы, проверка деятельности оценщика, требования Совета саморегулируемой организации, требования органов судебной или государственной власти.

Важным допущение при проведении экспертизы является то, что эксперт принимает на учет информацию, характеристики и т. д., указанные в отчете, за достоверные сведения. Выезд на осмотр экспертом не осуществляется, если иное не отражено в задании на проведение экспертизы.

В Российской Федерации деятельность по оценке и экспертизе отчетов об оценке регулируется следующими документами (рис. 1).

Основным постулатом экспертной деятельности в системе оценки отчетов по оценке является единство признаков и норм законодательного и нормативного регулирования: оценочная деятельность как при составлении отчета, так и при его экспертизе, опирается на требования федерального закона и требования стандартов оценки.

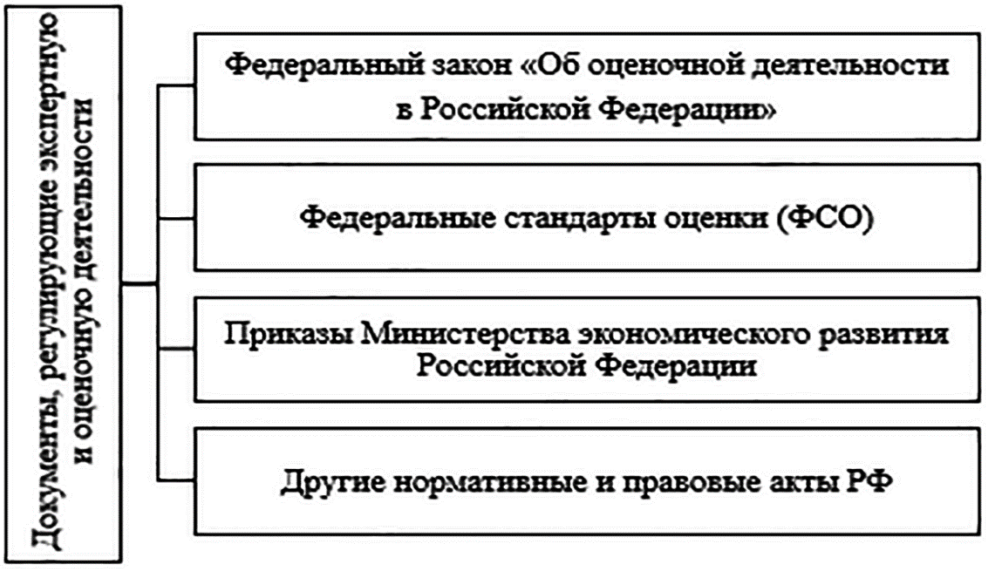

Рисунок 1 – Нормативная и правовая база экспертной деятельности в сфере оценки стоимости отдельных видов объектов оценки [1]

Структура методологии экспертизы отчетов базируется на интеграции совокупности исходных предпосылок деятельности, принципов и методов экспертизы, алгоритмов экспертной деятельности и вспомогательных элементов, что определяет формат развития методических аспектов экспертной деятельности как развитие и совершенствование данных компонентов методологии.

Идентифицировав требования отечественного законодательства в экспертной сфере, определим состав требований, необходимых к применению в рамках экспертизы отчетов [2]:

1. Информация, представленная в отчете по оценке, является заведомо достоверной, и опровержение данного вывода находится исключительно в компетенции эксперта.

2. Согласно данных обзора судебной практики Верховного суда РФ, имеется единство нормативного регулирования оценочной и экспертной деятельности (в части экспертизы отчетов по оценке).

3. Экспертиза носит комплексный характер и выполняется в условиях полноценного соблюдения требований федерального закона и федеральных стандартов оценки без возможности двойной трактовки положений отчета.

4. Эксперт является независимым субъектом, сведения о котором не передаются заказчику экспертизы.

5. Замечания и недочеты, выявленные экспертом, должны иметь детальное обоснование со ссылкой на требования законодательства либо рыночные данные.

6. Эксперт обязан использовать единый подход к проверке отчетов всей совокупности заказчиков, соблюдая сроки, определенные договором и представляя итоговую отчетность заказчику без нарушений условий договора.

7. Эксперт уполномочен на выдачу как положительных, так и отрицательных заключений; при этом консультационные услуги в рамках экспертизы отчетов по оценке экспертом не предоставляются.

Определив основные требования, применяемые к направлению, идентифицируем базовые критерии проверки отчета об оценки:

1) определение типа отчетной документации, представленной к экспертизе;

2) формирование ограничительных условий и списка допущений;

3) оценка соответствия задания на оценку требованиям федерального стандарта оценки и типу объекта оценки;

4) исследование технических, правовых и качественных характеристик объекта оценки;

5) анализ данных на предмет их достаточности и достоверности;

6) исследование методологии проводимых расчетов в части описанных методов, применяемых в рамках отчета;

7) анализ непосредственных расчетов стоимости в части математических исчислений;

8) формирование нарушений, выявленных экспертом;

9) составление экспертного заключения.

Эксперт имеет право предъявлять к сведениям отчета требования суще-

ственности. «Существенность» полагает выявление и последующее сопоставление данных по объекту оценки, а также данных, используемых в расчетах, с составом характеристик, определяющих ценообразующие факторы и действительное рыночное состояние. Состав факторов определяется типом объекта, а также может быть уточнен в рамках проведения дополнительных исследований рыночного сегмента [3]. В состав таких параметров могут входить значения ценообразующих параметров, средневзвешенный рыночный уровень цен, а также иные параметры, характеризующие рыночную конъюнктуру.

Для выявления наиболее распространенных нарушений требований законодательства об оценочной деятельности применяется вертикальный и горизонтальный анализ для учета корректности данных (рис. 2).

Рисунок 2 – Методики выявления нарушений требованиям законодательства об оценочной деятельности [3]

Таким образом, нами определен состав требований, предъявляемых к экспертному заключению, определены и уточнены данные требования, сформированы критерии проверки отчетов в рамках экспертной деятельности, определяющие характер развития методических аспектов экспертной деятельности в процессе исследования отчетов по оценке.

Список источников

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ // Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 01.02.2024).

2. Экспертиза отчетов об оценке : проект стандарта саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» // Экспертный совет. URL: http://srosovet.ru/expertise/reccomends/Documents/290499/ (дата обращения: 01.02.2024).

3. Ильин М. О. Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости : курс лекций // Экспертный совет. URL: https://srosovet.ru/content/editor/lectures_exp_n.pdf (дата обращения: 01.02.2024).

References

1. On Valuation Activities in the Russian Federation: Federal Law No. 135-FZ dated 07/29/1998. *docs.cntd.ru* Retrieved from http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (Accessed 01 February 2024) (in Russ.).

2. Examination of assessment reports: draft standard of the self-regulatory organization of appraisers "Expert Council". *Srosovet.ru* Retrieved from http://srosovet.ru/expertise/reccomends/Documents/290499/ (Accessed 01 February 2024) (in Russ.).

3. Ilyin M. O. Examination of real estate valuation reports: a course of lectures. *Srosovet.ru* Retrieved from https://srosovet.ru/content/editor/lectures_exp_n.pdf (Accessed 01 February 2024) (in Russ.).

© Никитина А. Д., Титков А. А., 2024

Статья поступила в редакцию 30.03.2024; одобрена после рецензирования 18.04.2024; принята к публикации 07.06.2024.
The article was submitted 30.03.2024; approved after reviewing 18.04.2024; accepted for publication 07.06.2024.