

Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И.,
Калинкина К.Е., Лапин М.В.

Экспертиза отчетов об оценке

Учебник

2-е издание

Москва — 2015

Авторы:

Каминский Алексей Владимирович — Президент НП «СРОО «Экспертный совет»

Ильин Максим Олегович — Исполнительный директор
НП «СРОО «Экспертный совет», к.э.н.

Лебединский Владимир Игоревич — Первый вице-президент,

Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет», к.э.н.

Калинина Кира Евгеньевна — Вице-президент НП «СРОО «Экспертный совет»,
вице-президент НП «СРОО АРМО», к.э.н.

Латын Михаил Валериевич — Председатель Дисциплинарного комитета

НП «СРОО «Экспертный совет»

*Авторы выражают благодарность коллегам, оказавшим значительную помощь
в подготовке учебника (в алфавитном порядке): Богатовой Екатерине Михайловне,
Брусилинцу Игорю Сергеевичу, Волковой Ирине Геннадьевне, Голощаповой Татьяне Васильевне,
Гореву Сергею Владимировичу, Горюнову Ивану Александровичу, Захарову Александру
Владимировичу, Илизаровой Светлане Владимировне, Иллиеву Василию Романовичу,
Ильиной Юлии Сергеевне, Кузнецовой Елене Викторовне, Паптюхану Андрею Леонидовичу,
Петруне Людмиле Николаевне, Чесноковой Марии Андреевне, Шабле Георгу Ярославовичу.*

Автор рисунков: Корсуи Сергей Николаевич.

А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др.

К18 Экспертиза отчетов об оценке : Учебник. 2-е издание. — М.: Компания «Про-Апшрайзер», 2015. — 272 с.

ISBN 978-5-504-03006-7

В России несколько тысяч человек на постоянной основе занимаются экспертной (проверкой) отчетов об оценке. Это члены экспертных советов СРОО, судебные эксперты, сотрудники банков и крупных корпоративных заказчиков, чиновники Росимущества и других органов власти. При этом специалисты действуют в условиях методического вакуума — нет единых общепризнанных принципов, отсутствуют методики, существует большое число дискуссионных вопросов.

Книга обобщает более чем десятилетний опыт проведения экспертизы (проверки) отчетов об оценке СРО оценщиков, банков, корпоративных заказчиков и Росимущества. Она будет полезна как для лиц, проверяющих отчеты об оценке, так и для широкого круга практикующих оценщиков.

УДК 332.64
ББК 65.223



Учебник подготовлен при поддержке
НП «СРОО «Экспертный совет»

*в формате!
оценщика!*

© А.В. Каминский, М.О. Ильин,

В.И. Лебединский и др., текст, рисунки, 2015

© Компания «Про-Апшрайзер», оформление, 2015

ISBN 978-5-504-03006-7

Предисловие	7
1. Вводные положения	10
1.1. История и методика обучения Экспертов.....	10
1.2. Магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке».....	15
1.3. Формирование профессии «Эксперт в оценочной деятельности».....	19
1.4. Экспертиза как частный случай проверки отчетов об оценке.....	22
1.5. Роль экспертизы в противодействии недобросовестной или некавалифицированной оценке.....	23
2. Российское законодательство об экспертизе отчетов об оценке	27
2.1. Основные положения.....	27
2.2. Виды экспертизы.....	30
2.3. Внутренние документы СРОО.....	34
2.4. Обязательные и другие случаи проведения экспертизы.....	36
2.5. Недостатки законодательства.....	38
3. Международный опыт экспертизы отчетов об оценке	42
3.1. Стандарты оценки.....	42
3.2. Нормативные документы.....	52
3.3. Методические документы.....	58
4. Нарушения в отчетах об оценке	69
4.1. Причины появления нарушений.....	69
4.2. Классификация нарушений.....	70
4.3. Понятие существенности.....	73
4.4. Инструменты искажения стоимости.....	80
4.5. Примеры искажения.....	86
5. Методология экспертизы отчетов об оценке	92
5.1. Структура методологии.....	92
5.2. Принципы проведения экспертизы.....	93
5.3. Порядок проведения экспертизы.....	95
5.4. Допущения и ограничения.....	99
5.5. Методы выявления нарушений.....	100
5.6. Проверка эконометрических моделей.....	109
5.7. Метод экспресс-проверки.....	114
6. Экспертное заключение	117
6.1. Структура экспертного заключения.....	117
6.2. Требования к формулировке замечаний.....	118

6.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта	122
6.4. Формулирование замечаний	125
6.5. Практические аспекты формулирования замечаний	130
6.6. Методы контроля деятельности Эксперта	134
6.7. Выводы по результатам экспертизы	137
7. Специфика экспертизы отчетов об оценке бизнеса	139
7.1. Описание объекта оценки	139
7.2. Затратный подход к оценке	146
7.3. Сравнительный подход к оценке	150
7.4. Доходный подход к оценке	152
7.5. Прочие вопросы	156
8. Специфика экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости	160
8.1. Краткая характеристика процесса государственной кадастровой оценки	160
8.2. Причины низкого качества результатов кадастровой оценки	163
8.3. Стадийная схема работ по экспертизе	167
8.4. Практические вопросы экспертизы	168
9. Специфика экспертизы отчетов об оценке инвестиционных активов	175
9.1. Специфика объекта оценки	175
9.2. Специфика расчетных моделей	178
9.3. Практические вопросы экспертизы	179
10. Ошибки при экспертизе отчетов об оценке	181
10.1. Классификация ошибок	181
10.2. Примеры и анализ ошибок	185
10.3. О стереотипах (к вопросу оговоре и ущербе)	188
10.4. Основы АнтиЭкспертизы отчетов об оценке	194
10.5. Вопросы этики при экспертизе отчетов об оценке	199
Заключительные положения	203
Список использованных источников	205
Приложения	213
Приложение 1. Глоссарий	214
Приложение 2. Примеры обоснования позиции Эксперта	220
Приложение 3. Сводная проверочная таблица общих требований к отчету об оценке	225
Приложение 4. Сводная проверочная таблица требований к отчету об оценке недвижимости	231
Приложение 5. Сводная проверочная таблица требований к отчету об определении кадастровой стоимости	239
Приложение 6. Пример формы экспертного заключения СРОО	246
Приложение 7. Пример формы заключения судебного эксперта	249
Приложение 8. Возможные структурно-логические схемы научных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке»	256
Приложение 9. Ссылки на электронные версии материалов учебника	268

Уважаемые Коллеги!

С момента издания первой редакции учебника «Экспертиза отчетов об оценке» в оценочной деятельности, в том числе в экспертизе отчетов об оценке, произошло много значимых событий:

- внесены изменения в Закон об оценочной деятельности, которые для отчетов об определении рыночной стоимости установили один вид экспертизы «по существу», направленный на выявление искажений итоговой величины стоимости объекта оценки. Именно за это выступили авторы Учебника.
- утверждены новые Федеральные стандарты оценки «Оценки недвижимости (ФСО № 7)» и «Оценка бизнеса (ФСО №8)» и пр., внесены изменения в базисные ФСО № 1-3, вышло постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации, разъясняющее некоторые вопросы, возникающие при рассмотрении судами отчетов об оценке в рамках дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- саморегулируемые организации оценщиков провели большой объем работ по экспертизе отчетов для целей оспаривания кадастровой стоимости; сформировалась новая практика рассмотрения отчетов об оценке в Комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости; существенное развитие получила судебная практика в отношении экспертизы отчетов об оценке;
- состоялся первый выпуск магистров по специальности «Экспертиза отчетов об оценке» в РЭУ им. Г.В. Плеханова, для которых Учебник стал основным учебным материалом по дисциплинам профессионального цикла. Набрано еще три группы слушателей на данную учебную программу.

Появление Учебника вызвало широкую дискуссию в профессиональном оценочном сообществе, фактически была заложена научно-методическая основа развития экспертизы отчетов об оценке как самостоятельного научного направления. Авторам поступило большое количество отзывов о чрезвычайной своевременности и актуальности Учебника, а также предло-

жений, направленных на развитие его содержания. Для многих коллег-экспертов Учебник стал профессиональной настольной книгой, методической основой проведения экспертизы отчетов об оценке.

Второе издание Учебника доработано с учетом поступивших предложений от профессионального сообщества и изменений законодательства, обобщения нового практического опыта, а также результатов научных исследований в области экспертизы отчетов об оценке. Существенно переработан основной раздел, посвященный методам выявления нарушений в отчетах об оценке и формулированию замечаний в экспертном заключении, а также раздел по экспертизе отчетов об оценке бизнеса; добавлен блок, посвященный вопросам экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости.

Для удобства использования часть материалов Учебника размещена в открытом доступе на сайте НП «СРОО «Экспертный совет» sgosovet.ru — см. Приложение 9. Некоторые положения проиллюстрированы одним из лучших карикатуристов России Сергеем Корсуном — в объяснении серьезных вещей немного юмора не помешает.

Коллектив авторов:

А.В. Каминский
М.О. Ильин
В.И. Лебединский
К.Е. Калининна
М.В. Лапин

Предисловие

По состоянию на середину 2015 г. в России более 6 000 человек на постоянной основе занимаются экспертизой (проверкой) отчетов об оценке. При этом дискуссии, возникающие в профессиональном оценочном и экспертном сообществе, показывают, что все еще отсутствует единая методология проведения экспертизы отчетов об оценке, не сформулированы ее принципы, существует ряд взаимоисключающих точек зрения по принципиальным вопросам.

Остро ощущается необходимость системного развития теории и практики экспертизы отчетов об оценке.

Авторы рассматривают экспертизу отчетов об оценке в качестве основного инструмента повышения качества оценочных услуг и защиты Оценщиков от противоправных и недобросовестных действий любых организаций и должностных лиц:

- в ходе экспертизы отчетов об оценке выявляются нарушения требований законодательства об оценочной деятельности. За выявлением таких фактов следует ответная реакция: устранение нарушений (при наличии такой возможности), рост профессионализма Оценщика по результатам анализа допущенных нарушений и способов их устранения, а в отдельных случаях, например, при фиксации множественных фактов недобросовестной оценки, — и отстранение Оценщика от оценочной деятельности;
- в случае, когда Оценщик становится жертвой недобросовестного или некалтифицированного поведения различных пользователей отчета об оценке (заказчика оценки, представителей следственных органов, разного рода рецензентов и др. лиц), экспертиза отчета об оценке позволяет сделать объективный вывод о качестве оказанных услуг. Наличие экспертного заключения саморегулируемой организации становится весомым аргументом в отстаивании профессиональной позиции Оценщика.

Учебник обобщает учебно-методические комплексы магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке» в ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова, деятельность Авторов по организации, контролю и

проведению экспертизы (проверки) свыше 20 000 отчетов об оценке различных видов объектов оценки и обучению Экспертов в:

- НП «СРОО «Экспертный совет» (2010–2015 гг.);
- НП «СРО АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (2008–2010 гг.);
- НП «Межрегиональный союз оценщиков» (2008–2010 гг.);
- Росимущество (2005–2008 гг.);
- Российском обществе оценщиков (2002–2004 гг.);
- в рамках судебного производства (2005–2015 гг.),

а также результаты научных исследований в магистерских диссертациях первого потока слушателей программы «Экспертиза отчетов об оценке» в ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова (2012–2014 гг.).

Материалы Учебника апробированы на образовательных мероприятиях НП «СРОО «Экспертный совет» и ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова, проведенных в более чем 40 регионах России: авторских семинарах — мастер-классах «Экспертиза отчетов об оценке — в интересах оценщиков?!», семинарах «Инструменты искажения стоимости и методы их выявления», «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости», «Актуальные вопросы оценки объектов недвижимости»; «Оценка стоимости бизнеса (базовый курс)», семинарах-практикумах «Экспертиза отчетов об оценке» и «Экспертиза и АнтиЭкспертиза отчетов об оценке»; деловых играх по вопросам экспертизы (проверки) и АнтиЭкспертизы отчетов об оценке.

Целевая аудитория книги: члены Экспертных советов СРОО, судебные эксперты, члены Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, государственные служащие и сотрудники корпоративных заказчиков оценочных услуг, уполномоченные проводить проверку отчетов об оценке, судьи, Оценщики со значительным стажем работы, в т. ч. в должностные обязанности которых входит внутренний контроль качества отчетов об оценке, преподаватели дисциплин оценочного и экспертного пула. Учебник рассчитан на читателей, имеющих опыт в оценочной деятельности.

Учебник рекомендован к использованию в рамках магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика») и имеет многостороннюю направленность:

- методологическую — раскрывает принципы, методы и алгоритмы экспертизы отчетов об оценке;
- практическую — включает примеры проверочных таблиц, форм экспертных заключений и заключений судебного эксперта, а также примеры замечаний на нарушения в отчетах об оценке;

■ научную — содержит предложения по возможным структурно-логическим схемам научных исследований в диссертациях по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (Приложение 8).

Материал акцентирован на содержательной составляющей экспертизы отчетов об оценке: принципах экспертизы, методах выявления нарушений, типологии ошибок Оценщиков и Экспертов, методах обоснования профессиональной позиции и контроля деятельности Эксперта, принципах формирования или национальных рамок — они не зависят от нормативно-правовой базы, регулирующей проверку отчетов об оценке в конкретном профессиональном сообществе или государстве. Экспертиза, проводимая Экспертными советами саморегулируемых организаций оценщиков, рассматривается как частный случай проверки отчетов об оценке.

Одна из задач Учебника — изменение отношения профессионального оценочного сообщества к экспертизе отчетов об оценке. Экспертиза отчетов об оценке — основной инструмент повышения качества услуг по оценке и защиты Оценщиков от противоправных или недобросовестных действий любых организаций и должностных лиц.



При анализе представленных в Учебнике примеров читатель, возможно, сможет описать гипотетическую или реальную оценочную ситуацию, выводы в рамках которой отличались бы от выводов, указанных в Учебнике.

В этой связи отметим, что большинство оценочных ситуаций характеризуется уникальным набором значений ценообразующих параметров объекта оценки и параметров рынка. В Учебнике при рассмотрении примеров описываются только те параметры оценочных ситуаций, которые являются значимыми для целей анализа. Предполагается, что значения прямо не указанных параметров соответствуют среднерыночным и не оказывают влияния на выводы, сделанные по результатам анализа конкретной ситуации.