

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

**ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ  
ОБ ОЦЕНКЕ:  
УЧЕБНИК**

**Третье издание, переработанное и дополненное**

**Москва — 2021**

УДК 332.6:347.948(075.8)  
ББК 65.223я73-1  
+ 67.53я73-1  
К18

**А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др.**  
**Экспертиза отчетов об оценке:** Учебник — М., 2021. — 418 с.

К18  
ISBN 978-5-6045706-0-9

Первая редакция Учебника стала методическим руководством экспертизы (проверки) отчетов об оценке и рецензирования заключений судебных экспертов. Она активно используется экспертами различных саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО), судебными экспертами, юристами и судьями, заказчиками услуг по оценке. Учебник является опорным материалом для магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке», используется для магистерской программы «Судебная финансово-экономическая экспертиза» в РЭУ им. Г.В. Плеханова и иных образовательных программ профессиональной переподготовки и повышения квалификации.

В предлагаемой редакции значительно расширен перечень рассматриваемых тем, в первую очередь участие оценщиков в судебных разбирательствах. Акцент на экспертизу отчетов об оценке дополнен методическим аппаратом и инструментарием проверки и контроля качества любых документов, содержащих мотивированное мнение о величине стоимости: заключений судебных экспертов, заключений специалистов, рецензий, технико-экономических обоснований, бизнес-планов и т.д.

Учебник содержит новые крупные модули: международный опыт судебной экспертизы, рецензирование заключений судебных экспертов и иных документов, письменная коммуникация в деятельности эксперта. Другие разделы были значительно обновлены с учетом результатов практической апробации соответствующего инструментария, изменений нормативно-правовой базы, появления новых аналитических и статистических данных.

УДК 332.6:347.948(075.8)  
ББК 65.223я73-1  
+ 67.53я73-1

ISBN 978-5-6045706-0-9



© А.В. Каминский, М.О. Ильин,  
В.И. Лебединский и др., текст, рисунки, 2014

## АВТОРЫ

1. КАМИНСКИЙ  
Алексей  
Владимирович Президент Ассоциации  
«СРОО «Экспертный совет»,  
Председатель правления  
Союза судебных экспертов  
«Экспертный совет»
2. ИЛЬИН  
Максим Олегович Исполнительный директор  
Ассоциации «СРОО  
«Экспертный совет», Союза  
судебных экспертов  
«Экспертный совет», к.э.н.
3. ЛЕБЕДИНСКИЙ  
Владимир  
Игоревич Первый вице-президент,  
Председатель Экспертного  
совета Ассоциации «СРОО  
«Экспертный совет»,  
Заместитель председателя  
правления Союза судебных  
экспертов «Экспертный совет»,  
к.э.н.
4. КАЛИНКИНА  
Кира Евгеньевна Заведующий кафедрой  
«Экономические и правовые  
экспертизы» Российского  
экономического университета  
им. Г.В. Плеханова, Вице-  
президент  
Ассоциации «СРОО  
«Экспертный совет», член  
правления Союза судебных  
экспертов «Экспертный совет»,  
к.э.н., доцент

Автор карикатур: Корсун Сергей Николаевич.  
В оформлении обложки использована иллюстрация  
Киршиной О.М.

# Содержание

Предисловие .....	12	3.3. Понятие существенности .....	136
<b>1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b> .....	16	3.4. Инструменты искажения стоимости .....	147
1.1. История обучения Экспертов в России .....	16	3.5. Примеры искажения .....	154
1.2. Методика обучения Экспертов .....	20	<b>4. МЕТОДОЛОГИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ</b> .....	162
1.3. Магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке» .....	23	4.1. Структура методологии .....	162
1.4. Роль экспертизы в противодействии недостовой оценке .....	29	4.2. Принципы проведения экспертизы .....	162
<b>2. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ОПЫТ ЭКСПЕРТИЗЫ РАЗНЫХ СТРАН</b> ....	34	4.3. Порядок проведения экспертизы .....	166
2.1. Российское законодательство .....	34	4.4. Допущения и ограничения .....	170
2.1.1. Общая информация .....	34	4.5. Методы выявления нарушений .....	172
2.1.2. Виды экспертизы .....	40	4.5.1. Проверка достоверности информации .....	172
2.1.3. Внутренние документы СРОО .....	45	4.5.2. Проверка существенности информации .....	173
2.1.4. Недостатки законодательства .....	47	4.5.3. Проверка корректности учета специфики оценочной ситуации .....	175
2.1.5. Экспертиза и иные случаи проверки отчета об оценке .....	50	4.5.4. Проверка корректности значений факторов и результатов .....	181
2.2. Международный опыт экспертизы отчетов об оценке .....	54	4.5.5. Проверка соблюдения формальных требований ЗоОД .....	186
2.2.1. Стандарты оценки .....	54	4.6. Проверка эконометрических моделей .....	188
2.2.2. Нормативные документы .....	69	4.7. Метод экспресс-проверки .....	198
2.2.3. Методические документы .....	76	4.8. Методы контроля деятельности Эксперта ....	201
2.3. Международный опыт судебной стоимостной экспертизы .....	87	<b>5. ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	206
2.3.1. Общая информация .....	87	5.1. Структура экспертного заключения .....	206
2.3.2. Особенности судебной экспертизы в некоторых странах .....	92	5.2. Требования к формулировке замечаний .....	208
2.3.3. Стандарты .....	118	5.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта .....	213
2.3.4. Практика судебной стоимостной экспертизы .....	123	5.3.1. Общая теория обоснования .....	213
<b>3. НАРУШЕНИЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ</b> .....	130	5.3.2. Указание на объективный факт .....	215
3.1. Причины появления нарушений .....	130	5.3.3. Указание на документ .....	216
3.2. Классификация нарушений .....	133	5.3.4. Указание на рыночные данные .....	217
		5.3.5. Указание на авторитетное мнение .....	219
		5.3.6. Демонстрация нарушения причинно-следственных связей .....	219
		5.4. Формулирование замечаний .....	221
		5.5. Практические аспекты формулирования замечаний .....	227
		5.6. Выводы по результатам экспертизы .....	233

<b>6. ЭКСПЕРТИЗА СПЕЦИФИЧЕСКИХ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ</b> . . . . .	235		
6.1. Оценка бизнеса. . . . .	235		
6.1.1. Описание объекта оценки. . . . .	235		
6.1.2. Затратный подход к оценке . . . . .	244		
6.1.3. Сравнительный подход к оценке . . . . .	249		
6.1.4. Доходный подход к оценке. . . . .	251		
6.1.5. Прочие вопросы. . . . .	256		
6.2. Инвестиционные активы. . . . .	261		
6.2.1. Специфика объекта оценки . . . . .	261		
6.2.2. Специфика расчетных моделей . . . . .	265		
6.2.3. Практические вопросы экспертизы . . . . .	266		
6.3. Отчеты об итогах государственной кадастровой оценки . . . . .	270		
6.3.1. Общая информация о ГКО. . . . .	270		
6.3.2. Причины недостаточного качества результатов ГКО. . . . .	274		
6.3.3. Практические вопросы проверки . . . . .	280		
<b>7. ОШИБКИ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ</b> . . . . .	294		
7.1. Классификация ошибок . . . . .	294		
7.2. Примеры и анализ ошибок. . . . .	298		
7.3. Основы АнтиЭкспертизы . . . . .	302		
<b>8. ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭКСПЕРТА.</b> . . . . .	309		
8.1. Рецензирование заключения судебного эксперта . . . . .	309		
8.1.1. Понятие и статус рецензирования . . . . .	309		
8.1.2. Содержание рецензии . . . . .	310		
8.1.3. Базы общепринятых научных и практических данных . . . . .	313		
8.2. Письменная коммуникация в деятельности эксперта. . . . .	317		
8.2.1. Значение и особенности . . . . .	317		
8.2.2. Правила логические . . . . .	326		
8.2.3. Правила оформления. . . . .	329		
8.2.4. Алгоритм формирования письменной коммуникации . . . . .	342		
8.2.5. Практические вопросы письменной коммуникации . . . . .	346		
		8.3. О стереотипах (к вопросу о сговоре и ущербе) . . . . .	353
		8.4. Этика экспертизы . . . . .	362
		<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b> . . . . .	366
		<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> . . . . .	369
		<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> . . . . .	387
		Приложение 1. Глоссарий. . . . .	387
		Приложение 2. Примеры обоснования позиции Эксперта . . . . .	396
		Приложение 3. Структурно-логические схемы научных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» . . . . .	401
		Приложение 4. Ссылки на материалы книги в электронном виде. . . . .	415

Уважаемые Коллеги!

Семь лет назад, в 2014 году, в свет вышла первая редакция Учебника. За прошедшее время книга фактически стала методическим руководством экспертизы (проверки) отчетов об оценке и рецензирования заключений судебных экспертов. Она активно используется экспертами различных саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО), судебными экспертами, юристами и судьями, заказчиками услуг по оценке. Учебник стал опорным материалом для магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке», используется для магистерской программы «Судебная финансово-экономическая экспертиза» в РЭУ им. Г.В. Плеханова и целого пула иных образовательных программ профессиональной переподготовки и повышения квалификации.

В целях повышения качества оценочных и экспертных услуг с ноября 2018 года вторая редакция учебника размещена в открытом доступе на сайте Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» [139] и портале #оценщикивместе [135].

Мир динамично меняется, меняется и профессиональная оценочная деятельность: оценщики все чаще стали ответчиками в судах, фигурантами уголовных дел и дисциплинарных разбирательств, выросли сложность и разнообразие задач оценочных и судебных финансово-экономических экспертиз, произошла трансформация института государственной кадастровой оценки, выросла рыночная неопределенность в период пандемии. Общество сформировало запрос на повышение качества услуг по оценке.

Третья редакция Учебника отвечает на вызовы времени и значительно расширяет перечень рассматриваемых тем, в первую очередь участие оценщиков в судебных разбирательствах. Акцент на экспертизу отчетов об оценке дополнен методическим аппаратом и инструментарием проверки и контроля качества любых документов, содержащих мотивированное мнение о величине стоимости: заключений судебных экспертов, заключений специалистов, рецензий, технико-экономических обоснований, бизнес-планов и т.д.

Учебник содержит новые крупные модули: международный опыт судебной экспертизы (раздел 2.3), рецензирование заключений судебных экспертов и иных документов (раздел 8.1), письменная коммуникация в деятельности эксперта (раздел 8.2). Другие разделы были значительно обновлены с учетом результатов практической апробации соответствующего инструментария, изменений нормативно-правовой базы, появления новых аналитических и статистических данных.

По сути, появившись как учебник по относительно узкой теме экспертизы отчетов об оценке членами Экспертных советов СРОО, книга трансформировалась в единый учебно-методический комплекс оценщика, специалиста, эксперта СРОО и судебного эксперта, включающий набор инструментов обоснования и опровержения профессиональной позиции, связанной с установлением величины стоимости и иных рыночных показателей.

При подготовке книги активно использовался научный и практический потенциал профессионального оценочного сообщества, был использован инструмент краудсорсинга в рамках движения #оценщикивместе.

Отдельную благодарность авторы выражают:

- Лапину Михаилу Валериевичу — за помощь в формировании и описании методологического фундамента экспертизы отчетов об оценке;
- Киршиной Наталье Рудольфовне — за анализ международного опыта судебной экспертизы по определению стоимости;
- Аболенцевой (Дежиновой) Олесе Юрьевне — за проработку юридических вопросов экспертизы и рецензирования.

Еще множество коллег внесли большой вклад в подготовку учебника (в алфавитном порядке): Богатова Екатерина Михайловна, Бойко Андрей Юрьевич, Брусникин Игорь Сергеевич, Волкова Ирина Геннадьевна, Голощапова Татьяна Васильевна, Горев Сергей Владимирович, Горюнов Иван Александрович, Захаров Александр Владимирович, Зумберг Алексей Валерьевич, Игнатьева Светлана Владимировна, Илювиев Василий Романович, Ильина Юлия Сергеевна, Кизякин Егор Сергеевич, Маккинли (Кузьева) Елена Викторовна,

Пантюхин Андрей Леонидович, Петруня Людмила Николаевна, Умурзакова Наталья Юрьевна, Чеснокова Мария Андреевна, Шабля Егор Ярославович.

#оценщикивместе могут больше!

Авторы выражают также глубокую признательность основным организациям, на базе которых более 10 лет апробировался методический инструментарий экспертизы – Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и Союзу судебных экспертов «Экспертный совет».

Ассоциация «Саморегулируемая организация «Экспертный совет» специализируется на методическом сопровождении и экспертизе отчетов об оценке по сложным проектам, включая судебные разбирательства. В составе Экспертного совета Ассоциации на территории всех регионов России работают множество ведущих экспертов по различным направлениям. При возникновении сложных методических задач и экспертиз коммерческие и государственные заказчики часто обращаются в Экспертный совет, давно и прочно зарекомендовавший себя у потребителей, оценщиков и консультантов, ставший эталоном качества в области экспертиз. Это позволило СРО накопить масштабный и уникальный опыт, который лег в основу разработки многих методических основ экспертизы, изложенных в учебнике. Ассоциация за годы работы разработала более двух десятков профильных образовательных программ, обучила более 15 тысяч человек, выпустила десятки методических материалов в профильной сфере.

Союз судебных экспертов «Экспертный совет» функционирует на базе Ассоциации, развивая направление судебных и внесудебных экспертиз. В состав Союза входят только высококвалифицированные эксперты со стажем около 10-15 лет.

Экспертная организация работает главным образом в области финансово-экономических и оценочных экспертиз в части имущественных споров, банкротства, антимонопольного законодательства, экономических преступлений, а также выполняет строительно-технические и почерковедческие исследования. Союз консультирует по вопросам выработки эффективной стратегии ведения спора, в том числе по подготовке заключений специалистов, рецензий на заключения, экспертиз отчетов и судебных экспертиз. Союз также ведет методическую работу, решая проблемы судеб-

ной финансово-экономической экспертизы в вопросах, где отсутствует единая методология.

В РЭУ им. Г.В. Плеханова работает Базовая кафедра «Экономические и правовые экспертизы» Союза судебных экспертов «Экспертный совет», которая обучает экспертов, проводит экспертизы и выполняет иные исследования.

Коллектив авторов:

А.В. Каминский  
М.О. Ильин  
В.И. Лебединский  
К.Е. Калинин

## Целевая аудитория Учебника:

- члены Экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков;
- судебные эксперты;
- адвокаты по уголовным делам экономической направленности;
- юристы по экономическим спорам;
- судьи;
- члены Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и сотрудники государственных бюджетных учреждений, уполномоченных на определение кадастровой стоимости;
- государственные служащие и сотрудники корпоративных заказчиков оценочных услуг, уполномоченные проводить проверку отчетов об оценке;
- Оценщики со значительным стажем работы, в т.ч. специалисты, в должностные обязанности которых входит внутренний контроль качества отчетов об оценке;
- преподаватели дисциплин оценочного и экспертного пула.

Учебник рассчитан на читателей, имеющих базовые знания в сфере экономики.

**Учебник обобщает** учебно-методические комплексы магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке» во ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова, многолетнюю деятельность Авторы по организации, контролю и проведению экспертизы (проверки) свыше 22 000 отчетов об оценке, заключений судебных экспертов, рецензий и иных документов, содержащих мотивированное мнение о стоимости различных видов объектов оценки, и обучению Экспертов в:

- саморегулируемых организациях оценщиков и профессиональных объединениях оценщиков и экспертов (2002 – 2020 годы);

- Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом (Росимущество) (2005 – 2008 годы);
- судебном производстве (2005 – 2020 годы);
- работе (практической апробации) Апелляционного органа Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (2019 – 2020 годы),

а также результаты научных исследований в магистерских диссертациях слушателей программы «Экспертиза отчетов об оценке» во ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова (2012 – 2020 годы).

**Учебник рекомендован** к использованию в рамках магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 38.04.01 «Экономика») и имеет многостороннюю направленность:

- методологическую – раскрывает принципы, методы, алгоритмы и инструменты экспертизы отчетов об оценке;
- практическую – содержит примеры замечаний на типовые нарушения в отчетах об оценке, проверочные таблицы и таблицы с описанием фрагментов отчетов, где нарушения встречаются наиболее часто;
- аналитическую – содержит анализ международного опыта экспертизы отчетов об оценке и судебной экспертизы в сфере определения стоимости;
- научную – содержит предложения по возможным структурно-логическим схемам научных исследований в диссертациях по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (приложение 3).

**Логическое устройство Учебника.** Раскрываемая в книге методология и лучшие практики экспертизы отчетов об оценке основаны на международном опыте, который рассмотрен в главах 1 и 2. Приведен анализ профильного законодательства и практики экспертизы отчетов об оценке и судебной экспертизы по определению стоимости в России, США, Великобритании, Германии, Франции, Италии и других странах.

Глава 3 содержит анализ нарушений в отчетах об оценке – рассмотрены причины их появления и классификация, анализируется фундаментальное понятие существенности, рассматриваются инструменты и примеры искажения стоимости.

В экспертизе отчетов об оценке есть две основные проблемы — выявление нарушения и обоснование профессиональной позиции в отношении выявленного нарушения:

- глава 4 относится к первой из указанных проблем — описывает методический фундамент экспертизы: конкретные методы и алгоритмы выявления нарушений на примере отчетов об оценке типовых объектов недвижимости;
- глава 5 сконцентрирована на второй проблеме — формировании результатов экспертизы (проверки) отчета об оценке: рассматриваются методы обоснования профессиональной позиции Эксперта, требования к формулированию замечаний, даются примеры типовых формулировок на распространенные ситуации.

Отчеты об оценке значительно отличаются спецификой объектов оценки, их рыночной конъюнктурой, а также используемыми моделями расчета. Глава 6 посвящена специфике экспертизы отчетов об оценке бизнеса, инвестиционных активов, а также отчетов об итогах государственной кадастровой оценки.

Глава 7 предоставляет возможность учиться на ошибках других Экспертов. В ней рассматриваются классификация и типовые примеры ошибок, основы АнтиЭкспертизы отчетов об оценке.

В заключительной главе 8 рассматриваются отдельные практические вопросы экспертизы: рецензирование заключений судебных экспертов и иных мотивированных мнений о стоимости, инструментарий эффективной письменной коммуникации, описываются основные стереотипы следственных органов в отношении оценочной и экспертной деятельности, а также поднимаются важнейшие вопросы этики экспертной деятельности.

Основной акцент материала учебника сделан на содержательных вопросах экспертизы отчетов об оценке и проверке иных документов, содержащих мотивированное мнение о стоимости: принципах экспертизы, методах выявления нарушений, типологии ошибок Оценщиков и Экспертов, методах обоснования профессиональной позиции и контроля деятельности Эксперта, принципах формулирования замечаний. Данные вопросы актуальны вне зависимости от временных или законодательных рамок — они не зависят от

нормативно-правовой базы, регулирующей проверку отчетов об оценке или иных документов в конкретном профессиональном сообществе или государстве. Экспертиза, проводимая Экспертными советами СРОО, рассматривается как частный случай проверки отчетов об оценке.

Для удобства использования часть материалов Учебника размещена в открытом доступе (приложение 4). Это позволит проводить их актуализацию без ограничений печатной версии, а также эффективно использовать ссылки на онлайн-источники, приведенные по тексту.