

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
1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	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	4. МЕТОДОЛОГИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ	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
2. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ОПЫТ ЭКСПЕРТИЗЫ РАЗНЫХ СТРАН	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	5. ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	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
3. НАРУШЕНИЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ	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

6. ЭКСПЕРТИЗА СПЕЦИФИЧЕСКИХ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ	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		
7. ОШИБКИ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ	294		
7.1. Классификация ошибок	294		
7.2. Примеры и анализ ошибок.	298		
7.3. Основы АнтиЭкспертизы	302		
8. ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭКСПЕРТА.	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
		ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	366
		СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	369
		ПРИЛОЖЕНИЯ	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.

1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Важное замечание:

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 факторов объекта оценки, объектов-аналогов и рыночной конъюнктуры. В Учебнике при рассмотрении примеров описываются только те факторы, которые являются значимыми для целей анализа. Предполагается, что значения прямо не указанных факторов соответствуют среднерыночным и не оказывают влияния на выводы, сделанные в Учебнике по результатам анализа конкретной ситуации.*

1.1. История обучения Экспертов в России

Становление рыночных отношений неразрывно связано с развитием оценочной деятельности, направленной на установление стоимостного эквивалента активов и обязательств, в отношении которых принимается управленческое решение. Практически во всех сферах деятельности вместе с получением первых результатов выполнения работ или оказания услуг возникала необходимость проверки их качества — проверки на соответствие законодательно установленным требованиям, сложившимся правилам делового оборота и требованиям потребителей. Аналогичная ситуация сложилась и в оценочной деятельности. С появлением первых отчетов об оценке потребовалась проверка достоверности определенной в них стоимости, которая проводилась самими заказчиками оценочных услуг, в т.ч. уполномоченными государственными органами, судебными экспертами и другими лицами.

Полноценное развитие теории и практики экспертизы (проверки) отчетов об оценке в России началось с конца 90-х годов XX века и осуществлялось тремя группами субъектов:

- профессиональными организациями оценщиков, часть которых впоследствии была преобразована в саморегулируемые организации оценщиков;
- уполномоченными органами государственной и муниципальной власти, в т.ч. Федеральной службой по финансовому оздоровлению и банкротству, Федеральным долговым центром, Росимуществом, Роснедвижимостью, Российским фондом федерального имущества, Департаментом имущества города Москвы, Комитетами по управлению государственным и муниципальным имуществом;
- структурными подразделениями крупных корпоративных заказчиков.

Важным этапом развития стало выделение в общественных организациях оценщиков оценщиков-экспертов, которым было доверено высказывать профессиональное суждение о качестве отчетов об оценке коллег. Например, в 2002-2004 годах на заседаниях Экспертного совета Общественной организации «Российское общество оценщиков» вырабатывались консолидированные позиции по сложным оценочным ситуациям, обобщались типичные ошибки, содержащиеся в отчетах об оценке.

Следующим заметным шагом стал стартовавший в 2005 году эксперимент по аккредитации оценочных компаний-экспертов в Росимуществе. Начальник Управления учета имущества, анализа, оценки и контроля его использования Егор Николаевич Поляков на конкурсной основе привлекал ведущие оценочные компании к проверке отчетов об оценке, поступающих в Росимущество. Именно тогда стало понятно, что большинство даже высококвалифицированных Оценщиков не всегда могут выявить наиболее существенные нарушения, допущенные в отчетах об оценке, и корректно формулировать соответствующие замечания.

С 2005 года по инициативе заместителя начальника Управления — начальника Отдела оценки Управления учета имущества, анализа, оценки и контроля его использования Росимущества Алексея Владимировича Каминского подготовка Экспертов принимает форму стажировки сотрудников аккредитованных компаний, а также сотрудников территориальных управлений Росимущества в Центральном аппарате Росимущества. В ходе стажировки была инициирована дискуссия о том, как из опытного Оценщика

подготовить квалифицированного Эксперта. Следующим шагом стала подготовка методических материалов и проведение семинаров, на которых впервые рассматривались следующие проблемы:

- как проверять отчет об оценке и выявлять наиболее существенные нарушения (при их наличии);
- как именно нужно формулировать замечания в экспертных заключениях (понятно, однозначно, коротко, обоснованно, с указанием существенности);
- что такое инструменты создания и уничтожения стоимости;
- зачем нужна экспресс-проверка отчетов об оценке, как ее проводить.

Параллельным путем шло развитие проверки отчетов об оценке в Российском фонде федерального имущества (РФФИ), в структурах корпоративных заказчиков, например, в ОАО «РЖД», ПАО «Газпром», ПАО Сбербанк, АО «Альфа-Банк». Результатом стали программы аккредитации оценочных организаций при соответствующих корпоративных структурах, в т.ч. включающие экзамены в форме теста, кейсов, собеседования, рассмотрения конкурсных отчетов об оценке.

С 2008 года оценочное сообщество начинает функционировать на принципах саморегулирования — повышается роль профессиональных организаций оценщиков, прежде всего имеющих статус СРОО. В 2008-2009 гг. Алексеем Владимировичем Каминским и Киной Евгеньевной Калининкой была проведена серия авторских семинаров — мастер-классов в десятках регионов России по экспертизе отчетов об оценке различных типов объектов оценки. Их участниками стали порядка тысячи человек — членов Экспертных советов СРОО, представителей корпоративных заказчиков и сотрудников государственных органов, проводящих экспертизу (проверку) отчетов об оценке, Оценщиков и судебных экспертов. Впервые на этих мероприятиях вопросы экспертизы рассматривались не с позиции низкого качества отчетов об оценке и анализа типовых ошибок, допускаемых Оценщиками, а с точки зрения отсутствия единых правил экспертизы, понятных всем Экспертам, Оценщикам и Заказчикам. Дискуссии, возникающие в рамках указанных мероприятий, показали, что в профессиональном оценочном сообществе

отсутствует единая методология, требования, процедура проведения экспертизы отчетов об оценке. Более того, было наглядно показано наличие у ведущих Экспертов из различных СРОО взаимоисключающих точек зрения по принципиальным вопросам экспертизы. Встала задача системного развития теории и практики экспертизы отчетов об оценке.

С 2009 по 2011 гг. функционировала Рабочая группа по методологии экспертизы отчетов об оценке [187]. На первом этапе в Рабочей группе в инициативном порядке объединились представители профессионального оценочного и экспертного сообщества, а также представители крупнейших потребителей оценочных услуг, результатом работы стал проект методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке. На втором этапе Рабочая группа действовала в рамках Национального совета по оценочной деятельности, разрабатывая профильный федеральный стандарт оценки — ФСО №5 [17].

В 2011 году объемы экспертизы (проверки) отчетов об оценке достигли критического размера, когда стало невозможно не замечать непрофессионализм и недобросовестность отдельных «экспертов». В профессиональном сообществе поднимаются вопросы АнтиЭкспертизы — противодействия недобросовестной и/или некачественной экспертизе отчетов об оценке. Данная тематика была выделена в отдельные семинары и мастер-классы, которые проводились СРОО «Экспертный совет».

В 2012 году Кира Евгеньевна Калининкова в ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова при организационной и методической поддержке СРОО «Экспертный совет» (на тот момент — Некоммерческого партнерства) открывает первую в стране профильную образовательную программу высшего образования — магистерскую программу «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 38.04.01 «Экономика»).

В 2013 году для обеспечения учебного процесса магистратуры Максим Олегович Ильин разрабатывает учебно-методические комплексы дисциплин профессионального цикла, в т.ч. курс лекций по дисциплине «Экспертиза отчетов об оценке недвижимости» [133]. В июне 2014 года в свет выходит первая редакция настоящего Учебника, обобщившая более чем десятилетний опыт авторского коллектива по организации, контролю качества оценочных работ и проведению экспертизы отчетов об оценке.

С февраля 2014 года на постоянной основе проводится подготовка Экспертов в формате стажировки — члены Экспертного совета СРОО «Экспертный совет», претендующие на получение полномочий по проведению экспертизы отчетов об оценке в соответствующем регионе, в течение двух недель отрабатывают навыки экспертизы в Центральном аппарате СРОО «Экспертный совет» (Москва).

В 2019 году в РЭУ им. Г.В. Плеханова создана базовая кафедра Союза судебных экспертов «Экспертный совет» «Экономические и правовые экспертизы», в рамках которой инструментальной экспертизы отчетов об оценке рассматривается применительно к судебным финансово-экономическим экспертизам.

По сути, мы наблюдаем процессы, похожие на те, что происходили в сфере финансового учета в Европе в XI-XII веках. Тогда из профессионального бухгалтерского сообщества выделилась группа людей, которые заявили себе, коллегам и окружающему миру: мы хорошо знаем, как нужно вести бухгалтерию, мы повысим доверие к бухгалтерскому учету. Данные заявления были подкреплены обширной методической и организационной работой, а главное — носители данной идеи верили в нее, для них служение Профессии стало смыслом жизни. Теперь их называют аудиторами.

Аналогично можно прогнозировать дальнейшее самоопределение тех, чья деятельность по сути является «аудитом в сфере установления стоимости». Опытные и квалифицированные профессионалы в сфере установления стоимости и смежных областях через инструмент экспертизы отчетов об оценке повышают качество оценочных услуг, повышают доверие к профессиональному оценочному сообществу. И законодательное признание данного направления деятельности является всего лишь формальностью.

1.2. Методика обучения Экспертов

Количество лиц, на постоянной основе занимающихся экспертизой (проверкой) отчетов об оценке, постоянно растет. Если на середину 2015 года таких лиц в России было около 6 000 человек [131], то к 2020 году их количество возросло, как минимум, до 7 000. Отметим, что данный рост произошел на фоне заметного, почти двукратного снижения официальной численности Оценщиков в связи с законодательным введением процедуры квалификационного экзамена по направлениям оценочной деятельности.

При этом, к сожалению, все еще приходится констатировать отсутствие единых правил экспертизы (проверки) отчетов об оценке. Если один и тот же отчет об оценке дать различным Экспертам, то, с большой степенью вероятности:

- одни Эксперты выдадут положительные заключения, а другие — отрицательные;
- в одних отрицательных заключениях будут замечания, оказывающие существенное влияние на итоговую величину стоимости, а в других — только формальные, не имеющие к величине стоимости никакого отношения;
- замечания в разных отрицательных заключениях будут противоречить друг другу.

Описанная проблема требует продолжения профессиональной дискуссии, а также разработки соответствующего учебно-методического обеспечения.

Опыт обучения и стажировки Экспертов показывает, что не каждый, даже высококвалифицированный, Оценщик может стать Экспертом. Эксперт должен кроме оценочных компетенций обладать специфическими знаниями, умениями и навыками как профессионального, так и личностного характера, среди которых необходимо выделить:

- знание разнообразных методик оценки и обоснования величин корректировок, их особенностей и областей применения. Эксперт должен понимать, что Оценщики могут выполнить расчеты иначе, чем это сделал бы он сам, и это тоже может быть правильно;
- умение выявлять наиболее существенные нарушения (при их наличии) в отчете об оценке, с точки зрения их влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки;
- умение понятно, кратко и аргументированно формулировать замечания по выявленным нарушениям;
- способность к постоянному обучению;
- коммуникабельность;
- соблюдение этических правил, основанных на принципах объективности и беспристрастности.

Двумя словами — Порядочность и Профессионализм.

Очевидно, что получить теоретические знания, а также практические умения и навыки возможно только в ходе интегрированной подготовки, включающей как теоретические

модули, так и, прежде всего, практические кейсы, основанные на реальных оценочных ситуациях.

Обобщенный алгоритм подготовки Экспертов включает серию взаимосвязанных кейсов с нарастающим уровнем сложности:

- 1) изучение теоретических аспектов экспертизы (принципы и методы экспертизы, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и т.д.);
- 2) анализ дискуссионных вопросов оценочной деятельности и основных альтернативных точек зрения по ним;
- 3) изучение примеров готовых отрицательных экспертных заключений с анализом соответствующих оценочных ситуаций (фрагментов отчетов об оценке);
- 4) поиск нарушений (при их наличии) в тестовых оценочных ситуациях, фрагментах отчетов об оценке, реальных отчетах об оценке и иных документах, содержащих мотивированное мнение о стоимости;
- 5) формулирование замечаний на тестовые оценочные ситуации, фрагменты отчетов об оценке, реальные отчеты об оценке и иные документы, содержащие мотивированное мнение о стоимости;
- 6) обсуждение замечаний с другими слушателями с последующей доработкой профессиональной позиции каждого участника дискуссии;
- 7) изучение теоретических основ и практического инструментария АнтиЭкспертизы;
- 8) проведение АнтиЭкспертизы экспертных заключений (мотивированных мнений), выполненных другими Экспертами;
- 9) рецензирование отчетов об оценке, заключений судебных экспертов и иных документов, содержащих мотивированное мнение о величине стоимости;
- 10) закрепление полученных знаний и умений до уровня навыков в ходе:
 - моделирования судебных заседаний, в рамках которых одна из сторон на основе экспертного заключения ставит под сомнение качество отчета об оценке, а другая — защищает положения отчета об оценке, оспаривая результаты экспертизы;
 - выполнения итерационных практических кейсов в игровой форме, в рамках которых слушатели имеют

возможность выполнить задание, проанализировать полученный результат, в т.ч. с учетом мнения преподавателей и приглашенных экспертов, повторно выполнить задание необходимое количество раз.

- 11) индивидуальные консультации слушателей в целях расстановки итоговых акцентов с учетом опыта, квалификации и промежуточных результатов обучения конкретного слушателя;
- 12) проведение научных исследований по тематике экспертизы, например, в рамках магистерских диссертаций в РЭУ им. Г.В. Плеханова (см. приложение 3).

Указанные кейсы проводятся для различных видов объектов оценки.

Организация и проведение обучения Экспертов по указанной схеме потребовало создания профильной программы высшего образования.

1.3. Магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке»

В России более 100 высших учебных заведений обучают на оценщика (высшее образование и профессиональная переподготовка). При этом, несмотря на значительное количество лиц, проводящих экспертизу (проверку качества) различных документов стоимостного характера, до недавнего времени их подготовка не носила системный характер. Федеральное законодательство не содержит требований к профессиональной подготовке экспертов в оценочной деятельности. Также Министерством образования и науки Российской Федерации не утверждены требования к образовательным программам по подготовке специалистов по экспертизе в оценочной деятельности. Отсутствие указанных требований является одним из основных недостатков на современном этапе развития оценочной деятельности при том, что Федеральный закон об образовании [6] наделил профессиональное оценочное сообщество большими возможностями для самостоятельного создания порядка доступа на рынок услуг исключительно профессиональных участников, которые будут обладать необходимыми квалификационными характеристиками.

Профессиональное оценочное сообщество начало изменять ситуацию в лучшую сторону в 2012 году, когда во ФГБОУ ВПО Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова открылась первая в стране образовательная

программа «Экспертиза отчетов об оценке», которая готовит специалистов с квалификацией «Магистр» по направлению 38.04.01 «Экономика». С этого момента обучение Экспертов получило необходимую научную и методическую основу — рис. 1.



Рис. 1. Эволюция от «проверяльщика» до Эксперта

Программой закреплены специализированные компетенции, ориентированные на реальные потребности рынка труда — совокупность знаний, умений, навыков и способностей, необходимых для соответствующей деятельности:

- специализированные компетенции по оценочной деятельности — опыт оценки всех видов собственности; выбор и обоснование методологии оценки в конкретной оценочной ситуации; развитие методологии оценки всех видов объектов оценки;
- специализированные компетенции по экспертной деятельности в оценочной сфере — экспертиза отчетов об оценке всех видов объектов оценки; рецензирование экспертных заключений на отчеты об оценке всех видов объектов оценки; оценка эффективности управленческих решений, принимаемых органами власти относительно собственности; оценка эффективности управления собственностью, принадлежащей государственным корпорациям, организациям и предприятиям различных отраслей и форм собственности; участие в судебных процессах, касающихся вопросов сделок с собственностью; разработка методических рекоменда-

даций по экспертизе отчетов об оценке всех видов собственности.

Важно отметить, что в специализированных компетенциях выделена способность выпускников *развивать методологию* оценки и экспертизы.

Учебная программа по указанной специальности включает изучение комплекса учебных дисциплин общенаучного и профессионального цикла — рис. 2, табл. 1.



Рис. 2. Междисциплинарные связи учебной программы

Акцент учебной программы делается на дисциплины профессионального цикла, которые основаны на:

- положениях дисциплин оценочного пула, прежде всего: «Оценка объектов недвижимости (продвинутый уровень)», «Оценка пакетов акций (продвинутый уровень)»;
- положениях следующих дисциплин общенаучного цикла: «Эконометрика (продвинутый уровень)», «Налоговый менеджмент (продвинутый уровень)», «Статистическая методология и анализ информации в оценочной деятельности», «Статистические финансы», «Методология и методы исследований в экономике», «Финансы и кредит (продвинутый уровень)».

При изучении дисциплин профессионального цикла рассматривается экспертиза отчетов об оценке различных видов объектов оценки. Каждый вид объекта оценки имеет специфику с позиции определения величины его стоимости, например: характер влияния ценообразующих факторов и методика их учета.

Следует обратить внимание, что ряд методических элементов экспертизы отчетов об оценке является общим для всех видов объектов оценки, например: принципы и методы экспертизы, основные инструменты искажения стоимости, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта (рис. 3).

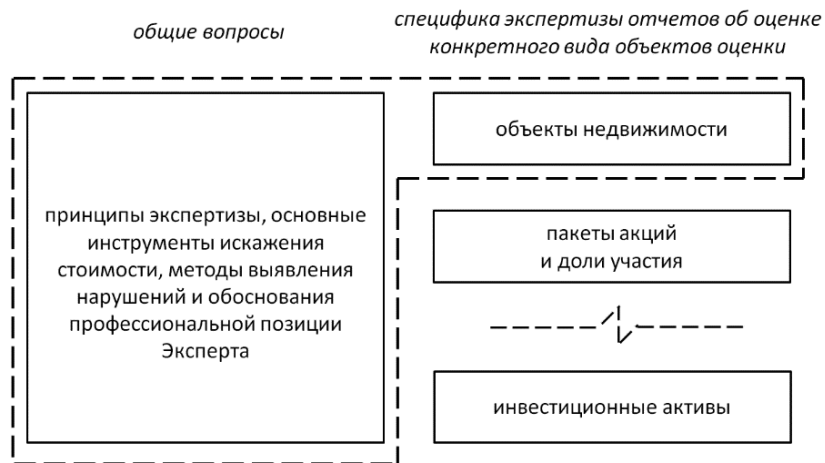


Рис. 3. Структура дисциплин профессионального цикла

Для улучшения восприятия материал дисциплин профессионального цикла изучается в следующей последовательности:

- детально рассматривается экспертиза отчетов об оценке недвижимости — зданий, строений, сооружений и земельных участков. Недвижимость выбрана по той причине, что на ее долю приходится основная часть работы Оценщиков. На примере данного типа объектов оценки раскрываются общие принципы и методы экспертизы, основные инструменты искажения стоимости, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта;
- рассматриваются специфические вопросы экспертизы отчетов об оценке других видов объектов оценки;

- рассматриваются специфические вопросы проверки иных документов, содержащих мотивированное мнение о стоимости.

Изучение дисциплин профессионального цикла является основным этапом подготовки современного специалиста в области экспертизы (проверки) отчетов об оценке — табл. 1.

Таблица 1.
Общая характеристика дисциплин профессионального цикла

Элемент	Описание
Объект изучения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчеты об оценке различных видов объектов оценки. 2. Экспертные заключения, заключения судебных экспертов и аналогичные документы, содержащие результаты проверки отчетов об оценке.
Предмет изучения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нарушения требований законодательства об оценочной деятельности. 2. Принципы и методы экспертизы отчетов об оценке. 3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и формулирования замечаний. 4. Специфика и чувствительность различных методов оценки. 5. Ошибки Экспертов. 6. Этические вопросы деятельности Эксперта. 7. Методы контроля деятельности Эксперта.
Цель изучения	<p>Формирование комплекса знаний, умений и навыков экспертизы отчетов об оценке и иных документов, содержащих мотивированное мнение о стоимости различных видов объектов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Знаний теоретических и методологических основ экспертизы отчетов об оценке, ее нормативно-правовой базы, основных методов экспертизы отчетов об оценке, инструментов искажения стоимости, методов обоснования профессиональной позиции Эксперта, специфики и чувствительности различных методов оценки, методов контроля деятельности Экспертов. • Умений проведения экспертизы отчетов об оценке, в т.ч. выявления фактов искажения стоимости, обоснования профессиональной позиции Эксперта, формулирования замечаний, методов контроля деятельности Экспертов.

Элемент	Описание
	<ul style="list-style-type: none"> • Навыков проведения экспертизы отчета об оценке, в т.ч. выявления фактов искажения стоимости, обоснования профессиональной позиции Эксперта, формулирования замечаний, контроля деятельности Экспертов.

Эффективность образовательного процесса обеспечивается преподавательским составом, который преимущественно представлен специалистами-практиками — это руководители СРОО, председатели и члены Экспертных советов СРОО, руководители специализированных органов СРОО, судебные эксперты, руководители отделов оценки и экспертизы региональных и федеральных органов власти, топ-менеджеры промышленных предприятий, адвокаты и юристы, а также другие лица с большим опытом работы в профильной сфере. Средний опыт работы в сфере оценки и экспертизы у преподавателей дисциплин профессионального цикла превышает 15 лет.

Высокие требования к уровню преподавателей магистерской программы являются основной причиной, препятствующей ее распространению в других высших учебных заведениях. С 2012 года аналогичные по глубине программы в иных образовательных учреждениях так и не были открыты.

Востребованность магистратуры подтвердилась тем, что средний стаж оценочной/экспертной деятельности магистров всех потоков превышает 10 лет.

К концу 2020 года выпускниками магистратуры стали 115 человек, среди которых, помимо практикующих Оценщиков и Экспертов: руководители и Председатели Экспертных советов семи СРОО, сотрудники Центрального банка России, ПАО Сбербанк, Агентства по страхованию вкладов, Департамента городского имущества г. Москвы, крупных корпоративных заказчиков.

На базе магистерской программы создано несколько экспресс-курсов, ориентированных на потребности специфических целевых аудиторий, например: программа повышения квалификации «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях «оспаривания» кадастровой стоимости», основными слушателями которой стали сотрудники государственных бюджетных учреждений, уполномоченных на определение кадастровой стоимости, которые в ближайшем времени готовятся получить полномочия по рассмотрению

заявлений об оспаривании величины кадастровой стоимости (в т.ч. установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, определенной в отчете об оценке).

1.4. Роль экспертизы в противодействии недостоверной оценке

Недостоверный результат определения стоимости может являться следствием недобросовестных или неквалифицированных действий Оценщика.

Недобросовестная и неквалифицированная оценки имеют схожие негативные последствия для потребителей результатов соответствующих услуг, при этом суть таких оценок различна (рис. 4):

- недобросовестная оценка — оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, которые допущены Оценщиком целенаправленно (явились следствием «сделки с совестью»);
- неквалифицированная оценка — оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, которые являются следствием низкой квалификации Оценщика.



Рис. 4. Недобросовестный и неквалифицированный Оценщики

Различные виды проверки отчета об оценке позволяют противодействовать недобросовестной или неквалифицированной оценке — табл. 2, рис. 5.

Таблица 2.
Алгоритм противодействия недобросовестной или неквалифицированной оценке

Действие	Комментарий
Проверка отчета об оценке	<p>Может выполняться заказчиком оценки или другим пользователем отчета об оценке.</p> <p>Обычно заключается в проверке итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, на соответствие:</p> <ul style="list-style-type: none"> внутреннему пониманию величины стоимости объекта оценки конкретным пользователем отчета об оценке; общеизвестным рыночным данным.
Устная претензия	<p>Позволяет наиболее оперативно исправить непреднамеренные нарушения (классификация нарушений приведена в разделе 3.2), особенно в ситуации, когда акт сдачи-приемки услуг по оценке со стороны заказчика еще не подписан.</p> <p>Действие эффективно при условии, что позиция Оценщика конструктивна — он согласен с выявленными нарушениями и готов их исправить.</p>
Письменная претензия	<p>Наиболее простой формальный инструмент. Форма взаимоотношений регулируется общегражданским законодательством.</p> <p>При наличии в отчете об оценке преднамеренного искажения стоимости, как правило, письменная претензия неэффективна, а ответ Оценщика содержит тезис ~ «я профессионал с многолетним стажем, не вам мне указывать, в отчете об оценке все написано правильно».</p>
Письменная претензия с указанием нарушенных требований законодательства об оценочной деятельности	<p>Требует знания положений законодательства об оценочной деятельности, понимания основ методологии оценочной деятельности, а также навыков проведения экспертизы (проверки) отчетов об оценке.</p> <p>Позволяет устранить подавляющее большинство непреднамеренных и часть преднамеренных нарушений.</p> <p>Жалоба рассматривается Дисциплинарным комитетом СРОО в течение установленного законодательством срока (60 дней), который включает уведомление Оценщика о поступлении жалобы, приглашение на заседание за строго оговоренное количество дней и др. действия.</p>

Действие	Комментарий
Жалоба в СРОО	<p>К форме и содержанию жалобы предъявляется целая совокупность требований. Ключевым из них является указание конкретных нарушений требований законодательства об оценочной деятельности. Если жалоба составлена с нарушением требований, то она признается немотивированной, проверка по изложенным в ней фактам не проводится. В случае если жалоба признана мотивированной, то рассмотрению подлежат только изложенные в ней факты.</p> <p>Сроки рассмотрения жалобы могут сокращаться, а ее результативность повышается, если к жалобе прикладывается отрицательное экспертное заключение СРОО, составленное по результатам инициативной экспертизы отчета об оценке, или решение суда, в котором установлен факт наличия в отчете об оценке нарушений требований законодательства об оценочной деятельности.</p> <p>При установлении факта наличия в отчете об оценке нарушений требований законодательства об оценочной деятельности СРОО накладывает на Оценщика соответствующее дисциплинарное взыскание.</p>
Жалоба в апелляционный орган национального объединения СРОО	<p>В случаях отказа в удовлетворении жалобы Заявителя коллегиальным органом управления СРОО имеется возможность направления жалобы на действия СРОО в апелляционный орган Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО».</p>
Экспертиза в СРОО	<p>Законодательно установленный инструмент контроля качества услуг по оценке. Проводится на платной основе.</p> <p>Сроки проведения экспертизы значительно меньше, чем сроки рассмотрения жалобы.</p> <p>Отметим, что выдача СРОО отрицательного экспертного заключения не является основанием для автоматического применения дисциплинарного взыскания к Оценщику, подписавшему соответствующий отчет об оценке.</p>
Проверка отчета об оценке в рамках следственных действий	<p>Проверка осуществляется в форме судебной экспертизы, форма и содержание которой регулируется Уголовным процессуальным кодексом (УПК), а также Федеральным Законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [4].</p>

Действие	Комментарий
Обращение в суд	Стандартная форма защиты при причинении возможного ущерба. Характеризуется длительными сроками рассмотрения, которые могут быть сокращены при предоставлении в суд отрицательного экспертного заключения СРОО на рассматриваемый отчет об оценке. При подаче иска следует учитывать позицию Президиума ВАС [47].
Проверка отчета об оценке, проводимая по решению суда	Проверка осуществляется в форме судебной экспертизы, форма и содержание которой регулируется процессуальными кодексами (АПК, УПК и ГПК), а также Федеральным Законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [4].



Рис. 5. Защита от недобросовестного Оценщика

Отметим, что начальные и конечные действия, а также их последовательность зависят от существенности допущенных в отчете об оценке нарушений (см. раздел 4.3), а также от готовности Оценщика устранить нарушения (т.е. от того, результатом какого вида оценки является отчет об оценке — неквалифицированной или недобросовестной).

Из табл. 2 видно, что противодействие начинается с форм, не имеющих четко установленного статуса (например, устная претензия). На последующих этапах возникает потребность в результатах проверки, имеющих законодательно установленный статус (экспертное заключение СРОО, заключение судебного эксперта).

Следует обратить внимание на неочевидный для многих факт. Экспертизу отчетов об оценке следует рассматривать в качестве основного инструмента как повышения качества оценочных услуг, так 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 недобросовестных или неквалифицированных действий со стороны 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 СРОО становится весомым аргументом в отстаивании профессиональной позиции Оценщика: при возникновении спора конструкция «оппонент ↔ Оценщик» трансформируется в «оппонент ↔ СРОО и Оценщик», когда СРОО разделяет мнение своего эксперта, и подключается к отстаиванию профессиональной позиции оценщика, иной раз переводя дискуссии в публичное пространство.