

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.

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

Латин 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,
Брускинцу Игорю Сергеевичу, Волковой Ирине Геннадьевне, Голощаповой Татьяне Васильевне,
Гореву Сергею Владимировичу, Горюнову Ивану Александровичу, Захарову Александру
Владимировичу, Игнатевой Светлане Владимировне, Илювиеву Василию Романовичу,
Ильиной Юлии Сергеевне, Кузьяевой Елене Викторовне, Пантюхину Андрею Леонидовичу,
Петруне Людмиле Николаевне, Чесноковой Марии Андреевне, Шабле Егору Ярославовичу.*

Автор карикатур: Корсун 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-Аппрайзер», 2015. — 272 с.

ISBN 978-5-504-03006-7

В России несколько тысяч человек на постоянной основе занимаются экспертизой (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»



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
оценщика!*

© А.В. Каминский, М.О. Ильин,
В.И. Лебединский и др., текст, рисунки, 2015
© Компания «Про-Аппрайзер», 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 неквалифицированной 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 о сговоре 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
<i>Приложение 1.</i> Глоссарий	214
<i>Приложение 2.</i> Примеры обоснования позиции Эксперта	220
<i>Приложение 3.</i> Сводная проверочная таблица общих требований к отчету об оценке	225
<i>Приложение 4.</i> Сводная проверочная таблица требований к отчету об оценке недвижимости	231
<i>Приложение 5.</i> Сводная проверочная таблица требований к отчету об определении кадастровой стоимости	239
<i>Приложение 6.</i> Пример формы экспертного заключения СРОО	246
<i>Приложение 7.</i> Пример формы заключения судебного эксперта	249
<i>Приложение 8.</i> Возможные структурно-логические схемы научных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке»	256
<i>Приложение 9.</i> 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 выступали 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-