

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

Экспертиза отчетов об оценке



УДК 332.64
ББК 65.223
К18

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 огромную помощь
в подготовке учебника: Гореву Сергею Владимировичу, Захарову Александру
Владимировичу, Ильиной Юлии Сергеевне, Кузьяевой Елене Викторовне, Пантюхиной
Андрею Леонидовичу, Шабле Егору Ярославовичу.*

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

К18 **Экспертиза отчетов об оценке : Учебник** — М.: Книжная Линия, 2014. — 168 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»



© А.В. Каминский, М.О. Ильин,
В.И. Лебединский и др., текст, рисунки, 2014
© ООО «Книжная Линия», оформление, 2014

ISBN 978-5-504-03006-7

Содержание

Предисловие	7
1. Вводные положения	9
1.1. Общая информация об учебной программе	9
1.2. Методика обучения Экспертов	13
1.3. Роль экспертизы в противодействии недобросовестной или неквалифицированной оценке	14
2. Нормативно-правовая база экспертизы отчетов об оценке	17
2.1. Основные положения	18
2.2. Виды экспертизы	20
2.3. Случаи обязательной экспертизы отчетов об оценке	23
2.4. Недостатки законодательства	25
2.5. Краткий обзор зарубежной нормативной-правовой базы	27
3. Нарушения в отчетах об оценке	35
3.1. Причины появления нарушений	35
3.2. Классификация нарушений	36
3.3. Понятие существенности	38
4. Инструменты искажения стоимости	44
4.1. Классификация искажений и инструментов искажения	44
4.2. Примеры искажения	48
5. Методика экспертизы отчетов об оценке	54
5.1. Принципы проведения экспертизы	54
5.2. Порядок проведения экспертизы	57
5.3. Допущения и ограничения	60
5.4. Выявление нарушений	61
5.5. Проверка эконометрических моделей	66
5.6. Метод экспресс-проверки	70
6. Экспертное заключение	73
6.1. Структура экспертного заключения	73

6.2. Требования к формулировке замечаний	74
6.3. Методы обоснования профессиональной позиции Эксперта	78
6.4. Формулирование замечаний	81
6.5. Практические аспекты формулирования замечаний	86
6.6. Методы контроля деятельности Эксперта	89
7. Специфика экспертизы отчетов об оценке пакетов акций	93
7.1. Идентификация объекта оценки	93
7.2. Подходы к оценке	99
7.3. Сводная характеристика инструментов искажения стоимости	102
8. Специфика экспертизы отчетов об оценке инвестиционных активов	105
8.1. Специфика объекта оценки	105
8.2. Специфика расчетных моделей	106
8.3. Практические вопросы экспертизы	108
9. Ошибки при экспертизе отчетов об оценке	109
9.1. Классификация ошибок	109
9.2. Примеры и анализ ошибок	112
9.3. Опасные предубеждения (к вопросу о сговоре и ущербе)	115
9.4. Основы АнтиЭкспертизы отчетов об оценке	121
9.5. Вопросы этики при экспертизе отчетов об оценке	126
Заключительные положения	129
Список использованных источников	130
Приложения	133
<i>Приложение 1. Глоссарий</i>	<i>133</i>
<i>Приложение 2. Специфика различных методов расчета</i>	<i>138</i>
<i>Приложение 3. Примеры обоснования позиции Эксперта</i>	<i>144</i>
<i>Приложение 4. Сводная таблица требований к отчету об оценке (форма проверки отчета об оценке на предмет соответствия требованиям ЗоОД)</i>	<i>148</i>
<i>Приложение 5. Примеры формы экспертных заключений</i>	<i>159</i>

Уважаемые Коллеги!

Теория и практика оценочной деятельности в Российской Федерации активно развивается на протяжении двадцати лет. Вместе с тем вопросам экспертизы отчетов об оценке до сих пор уделялось минимальное внимание. Большое количество проверяющих отчеты об оценке – эксперты саморегулируемых организаций оценщиков, сотрудники государственных структур, коммерческих и государственных банков, государственных корпораций, правоохранительных органов и др. – с одной стороны, и отсутствие единых и, главное, понятных для оценщиков, экспертов и потребителей их услуг правил проведения экспертизы, с другой стороны, делают Оценщика заложником сложившейся ситуации.

Представляемый Вашему вниманию учебник, в котором Авторы обобщили результаты многолетней практики проведения оценки и экспертизы отчетов об оценке, будет, несомненно, полезен профессиональному оценочному сообществу в качестве методологической базы для развития экспертизы отчетов об оценке и основы для повышения качества оценочных и экспертных услуг.

*Президент НП «СРОО «Экспертный совет»,
Председатель Общероссийской политической партии
«РАЗВИТИЕ РОССИИ»*

А.В. Каминский

Предисловие

Развитие рыночных отношений неразрывно связано с развитием оценочной деятельности, результатом которой является установление стоимостного эквивалента вовлекаемых в сделку активов.

Практически во всех сферах человеческой деятельности вместе с получением первых результатов выполнения работ или оказания услуг возникла необходимость в проверке их качества – проверке на соответствие законодательно установленным требованиям или сложившимся правилам делового оборота. Аналогичная ситуация сложилась и в оценочной деятельности. Вместе с появлением первых отчетов об оценке потребовалась проверка определенной в них стоимости на адекватность рынку, которая проводилась самими заказчиками оценочных услуг, уполномоченными государственными органами, другими заинтересованными субъектами и судебными экспертами.

С начала 2000-х годов «экспертиза отчетов об оценке» стала оформляться как самостоятельный, независимый институт в оценочной отрасли. Это обусловлено переходом отрасли из фазы становления в фазу зрелости, обязательными условиями которого являются: усиление контроля, а также рост ответственности субъектов, что уже нашло свое отражение в трансформации законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность. Услуги по экспертизе отчетов об оценке широко востребованы на рынке, уже сейчас ощущается необходимость в экспертах-профессионалах, подготовленных по специальным программам обучения в рамках высшего и дополнительного образования.

НП «СРОО «Экспертный совет» за 2009 – 2014 годы провело свыше 100 образовательных мероприятий по тематике экспертизы отчетов об оценке, которые посетили более 4 000 человек. Их участниками стали Оценщики, члены Экспертных советов СРОО, представители корпоративных заказчиков, проводящие экспертизу (проверку) отчетов об оценке. Дискуссии, возникающие в рамках указанных мероприятий, показали, что в оценочном сообществе отсутствует единая методология, требования, процедура проведения экспертизы отчетов об оценке – встала задача системного развития теории и практики экспертизы отчетов об оценке.

Масштабность решаемой задачи потребовала формирования и внедрения новой для России образовательной программы высшего профессио-

нального образования. В 2012 году в ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова» с научным, методологическим и практическим руководством НП «СРОО «Экспертный совет» была открыта магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика»). При реализации магистерской программы был впервые апробирован целый ряд авторских дисциплин профессионального цикла по экспертизе отчетов об оценке различных видов объектов оценки.

Учебник является результатом обобщения учебно-методических комплексов указанной образовательной программы (например, [14]), а также деятельности авторов по организации, контролю и проведению экспертизы (проверки) отчетов об оценке и обучению Экспертов в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценке», Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом. Его материалы были апробированы в рамках образовательных мероприятий НП «СРОО «Экспертный совет» и ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», проведенных в более чем 30 регионах России в 2008 – 2014 годах:

- авторских семинаров – мастер-классов А.В. Каминского и К.Е. Калининской «Экспертиза отчетов об оценке – в интересах Оценщиков?!»;
- авторских семинаров В.И. Лебединского «Инструменты искажения стоимости и методы их выявления»;
- авторских семинаров М.О. Ильина и М.В. Лапина «Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости» и «Актуальные вопросы оценки объектов недвижимости»;
- авторских семинаров М.О. Ильина «Оценка стоимости бизнеса (базовый курс)»;
- семинаров-практикумов «Экспертиза отчетов об оценке», «Экспертиза и АнтиЭкспертиза отчетов об оценке».

Учебник имеет научную, методологическую и практическую направленность и содержит как теоретические аспекты экспертизы отчетов об оценке, так и примеры из реальных отчетов об оценке, экспертных заключений, заключений судебных экспертов и других документов, являющихся результатами проверки отчетов об оценке.

Учебник рекомендован к использованию в рамках дисциплин профессионального цикла магистерской программы «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика») в ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова».