

**Санкт-Петербургский научно-методический
совет по оценке (СПб НМСО)**

**Отличия судебной оценочной
экспертизы от оценочной
деятельности.
Научно-методический аспект**

**Козин П.А. д.т.н., проф.
Кузнецов Д.Д. к.т.н., доцент**

Санкт-Петербург
29 сентября 2018

История вопроса

1. Судебной экспертизе в РФ более 100 лет. Современная ОД в РФ сложилась в конце 90-х годов прошлого века под прямым влиянием теории и практики оценки в США («движение за лидером»). В то время в США доминировала «рейганомика».
2. СЭ – это исследование, а оценка – это услуга.
3. СЭ нацелена на объективность, всесторонность, полноту исследования. Учитывает разные точки зрения. Оценка успешно решала поставленные перед ней бизнесом задачи (переоценка ОФ, приватизация, ...). Проблемы с оспариванием в разных формах.
4. Заключение эксперта читает суд. Судьи – профессионалы в исследовании сложных и спорных ситуаций. Читатели отчета часто критики с низким уровнем понимания проблем оценки.
5. В оценке большое внимание уделяется форме (соблюдению ФСО). Отчеты не соблюдают авторские права, цитирование не оформляется, проверки на плагиат не проводятся.

Основная проблема ОД, которую должна разрешить СЭ: для одних и тех же объектов могут формироваться существенно разные стоимости!

Оценщики:
невозможно
защитить отчет
об оценке

Потребители:
не могут принять
решение на основе
отчета об оценке

Последствия

Ученые:
в ОД не отражаются
достижения
экономической и
строительной науки

Правовая система:
не может опереться
на противоречивые
результаты оценки

Особенности ФСО (по-сравнению, напр., со СНиП)



Отличия в деятельности судебного эксперта и оценщика

В различном законодательстве, регулирующем эти виды деятельности, которое существенно влияет на спектр используемых методов:

- судебный эксперт при проведении исследований может использовать весь спектр методов и методик, что наработало за всю историю человечество (Кодексы и 73-ФЗ)
- оценщик в известном смысле ограничен в подходах и методах требованиями норм 135-ФЗ и ФСО, которые в основном носят конвенциальный (договорной) характер

Отличия в деятельности судебного эксперта и оценщика

В понимании вероятности:

- вероятность в судебной экспертизе противопоставляется категоричности, это колебания между «да» и «нет», это определенная степень подтверждённости
- у оценщиков вероятность всегда должна приводить к диапазону/интервалу стоимости. На практике оценщик указывает на одну точку внутри интервала (случайно или нет)

Отличия в деятельности судебного эксперта и оценщика

В подтверждении выводов:

- В заключении эксперта – объективным, полным, всесторонним, достоверным научным исследованием.
- В отчете об оценке – соблюдением принципов существенности, подтвержденности информации, не введением в заблуждение заказчика и иных лиц, недопущением неоднозначного толкования результатов (ст. 5 ФСО №3)

Отличия в деятельности судебного эксперта и оценщика

В ответственности:

- Эксперта: за ошибки – нет; за умысел - уголовная ответственность (ст. 307 УПК)
- Оценщика: за убытки, вред (в основе которых могут лежать ошибки) – имущественная ответственность (ст. 24.6 135-ФЗ)

Алгоритм расчета стоимости в ЗЭ



Результаты исследования некоторых пунктов ФСО на их научную обоснованность

Пункты ФСО	Соответствие принципу научности	Можно ли использовать судебному эксперту
П. 8, ФСО №1. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.	Да	Да
П. 9, ФСО №1. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.	Нет	Нет. Судебный эксперт не может сделать категорический вывод на основе допущений, а тем более предположений!
П. 10, ФСО №1. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.	Не полностью	Частично. Определение неконкретное, не операционное (в какой степени сходный?)
П. 11, ФСО №1. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.	Не полностью	Частично. Не полный перечень, могут использоваться и другие подходы
П.14, ФСО № 1. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.	Нет	Частично. Прямыми методами может пользоваться, косвенными – как правило, нет!
П. 23, ФСО №1. Проведение оценки включает следующие этапы: а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;	Нет	Нет. В СЭ нет договора, задания и существует запрет на самостоятельный сбор информации экспертом по объекту исследования.

Результаты исследования некоторых пунктов ФСО на их научную обоснованность

Пункты 135-ФЗ и ФСО	Соответствие принципу научности	Нужно ли соблюдать экспертизу
П. 4, ФСО №2. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки.	Нет	Частично. Диапазон/интервал стоимости первичен, итоговая величина стоимости – вторична.
П.10, ФСО №3. В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).	Нет	Нет. Исходные данные для экспертизы предоставляются судом. Ксерокопии документов не являются доказательством в суде. Достаточно кадастрового номера, чтобы идентифицировать объект недвижимости.
П.13, ФСО №3. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	Нет	Нет. Эксперт не имеет права самостоятельно привлекать других экспертов. Должен опираться на фактические данные, а не на экспертные мнения других людей.
П. 16 ФСО №7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.	Нет	Нет. Задача НЭИ и оптимизация параметров строительных объектов не имеет научного решения экспертом одной специальности.

Пример 1а.

При выкупе помещения по 159-ФЗ важно не состояние отделки, а техническое состояние всего здания, которое устанавливается в результате технической экспертизы.

Дело № А56-65925/2017



Пример 16.

Дело № А56-16433/2018

Оценщики часто ссылаются на подзаконный акт:

Постановление правительства СПб от 21 декабря 2005 года N 1958. О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург . Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния "удовлетворительное".

Судебные эксперты ссылаются на результаты тех. экспертизы: состояние неудовлетворительное.

Загнивание и подвижка балки в месте опирания на кирпичный столб.
Временная подпорка под загнившую. стропильную балку



Пример 2:

Несмотря на то, что совокупность материальных активов предприятия – объект недвижимости, его оценивают оценщики бизнеса на базе анализа финансовой отчетности.

Совокупность материальных активов (недвижимого и движимого имущества), связанных в единый технологический комплекс – это ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС (ЕНК). Статья 133.1 ГК РФ.

При реализации ЗП – ССР и ревизия смет.

При реализации ДП – мощность и качество продукции.

Взгляд аудитора не является всесторонним. Есть еще взгляд технолога, инженера, специалиста по управлению качеством.

Системный подход не должен игнорироваться при оценке сложных систем.

Пример 3.

Судебная система ищет не просто РС, а справедливую стоимость (СС), которая формируется в условиях равенства сторон (информационного, методического и др.) и с учетом защиты слабой стороны.

Операционное определение СС отражено в МСО 2017:

- 1. Формируется интервал стоимости с учетом мнений сторон спора, исследуются их позиции и расчеты стоимости.**
- 2. Сужение интервала путем уточнения значений наиболее существенных факторов.**
- 3. Выбор места (точки, конкретного числа) внутри интервала.**

Наш прогноз: постепенное вытеснение РС из законодательства и замена её на справедливую стоимость.

Выводы:

- Принцип научной обоснованности формально не провозглашается в ОД, поэтому значительная часть требований в ФСО прямо или косвенно не соответствует, а иногда противоречит этому принципу.
- В ОД особое внимание уделяется договору и заданию на оценку. В СЭ такие документы не предусмотрены. Задание сформулировано в вопросах суда, которые ставятся перед экспертом.
- Оценщики используют экспертные мнения без критического анализа.
- Значение таких разделов как анализ рынка и анализ НЭИ в отчетах об оценке явно преувеличено. Обзоры рынков, на которые ссылаются оценщики, не соответствуют принципам научности (объективности).

Выводы (продолжение):

- Наиболее спорным вопросом оценки является выбор (отбор) объектов-аналогов. Термин «сопоставимость» не поддается четкому операционному определению. Любое решение оценщика может подвергаться критике на том основании, что аналоги несопоставимы с объектом оценки. Судебный эксперт может достигнуть большей объективности в выборе объектов-аналогов, реализуя на практике принцип научности.
- Классификации подходов и методов оценки в ФСО не отличается полнотой. Тем не менее, она часто используется для критики используемых методов определения стоимости судебными экспертами.
- Судебный эксперт, в отличие от оценщика, не имеет права самостоятельно привлекать других экспертов, специалистов, консультантов. Он должен опираться на фактические данные, а не на экспертные мнения других людей.
- С научной точки зрения стоимость не может быть только точечным значением, а всегда изначально существует в виде диапазона/интервала. Судебные эксперты, в отличие от оценщиков, имеют возможность вначале сформировать диапазон/интервал стоимости значительно большим спектром методов и объективно сопоставлять результаты разных оценок для подтверждения итоговой величины стоимости объектов.

Выводы (продолжение):

- Од демонстрирует крайний консерватизм и формализм. Это объясняется как влиянием бизнеса, так и отсутствием связи с наукой, игнорированием достижений науки (объективных законов, поведенческой экономики, строительной науки) .
- Судебная оценочная экспертиза иногда подвергается давлению со стороны консервативной части оценочного сообщества. Здесь большая надежда на опыт и квалификацию судей, которые умеют решать сложные задачи с опорой на достижения науки и практики.

**Спасибо за внимание!
До новых встреч!**



**Козин Петр
Александрович**
дтн, проф
Председатель СПб НМСО
petrkozin@yandex.ru



**Кузнецов
Дмитрий
Дмитриевич**
ктн, доц
Зам председателя СПб НМСО
ddkspb@yandex.ru

г. Санкт-Петербург