Бекишев Д.Ю.

Оценщик-методолог, член Консультационного совета Союза финансово-экономических экспертов России (ФЭСэ), член МСЭО, член Палаты судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова», преподаватель оценки

14 февраля 2025г.

Доклад на тему:

" Особенности определения стоимости объектов капитального строительства в судебно-экспертной деятельности"

Методология научных исследований в судебно-экспертной оценочной деятельности

Объект научного изучения в судебно-экспертной оценочной деятельности - Рыночная стоимость.

Предмет научного изучения в оценочной СЭД — это часть объекта, его любые свойства данного объекта, его характеристики, которые определили изучить, классифицировать, проанализировать, упорядочить, определить соотношение между ними и уже их отдельными элементами

Методология научных исследований — это **учение о методах и процедурах научной деятельности**, а также раздел общей теории познания (гносеологии), в особенности теории научного знания (эпистемологии) и философии науки.

В практическом смысле СЭД методология — это **система принципов и подходов научно обоснованного определения стоимости**, на которые опирается в силу требований научной обоснованности ст.8 ФЗ-73 «О ГСЭД» эксперт в ходе получения и разработки знаний в рамках производства конкретной экспертизы.

Говоря об особенностях и отличиях определения стоимости объектов капитального строительства (ОКС) в судебно-экспертной деятельности я не буду говорить о таких известных и очевидных отличиях оценщика и судебного оценочного эксперта которые существенным и непредсказуемым, а главное, образом который нельзя предвидеть, могут влиять на методологию проведения экспертизы и величину итоговой рыночной стоимости,

как соблюдение многочисленных стандартов разных СРО в которых оценщики состоят, требования которых при проведении оценки обязательны к исполнению оценщиками по ФЗ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» и которые могут совершенно непредсказуемым образом повлиять на конкретный судебный процесс с его подчас весьма различными обстоятельствами дела, по сравнению с процессами по схожими основаниями, не буду говорить и о разности этих стандартов и их формулировок и методологий и как они отражаются на привычных практических действиях, формировании навыков и мышлении самого оценщика, что является его профессиональной деформацией и подчас весьма трудно преодолимым препятствием при проведении судебных экспертиз с их предписанной самостоятельностью в выборе экспертной методологии. Не буду говорить о действиях необходимых для оценщика и согласующиеся с текущей общей оценочной практикой, которые входят в противоречие с процессуальными правами и обязанностями судебных экспертов, а так же научной обоснованностью экспертиз, не буду говорить даже о разности стандартов разных СРО в которых состоят оценщики и как эти требования могут сплетаться в различные комбинации с совершенно разными обстоятельствами дела и возникших правоотношений между сторонами. Все эти различия могут совершенно непредсказуемым образом отразиться на ходе и результате экспертиз, и учесть их в рамках одного доклада совершенно невозможно. Это непреодолимое различие между оценщиками и оценочными судебными экспертами на настоящий момент столь многочисленно, что их даже формализовать и изучить невозможно. СРО оценщиков и их члены накопили тысячи методик и десятки тысяч публикаций в интернете посвящённых различным компонентов используемых ими при определении стоимости, которые или должны исполнять их члены или предпочтительно чтобы исполняли, помимо самих стандартов СРО, и даже просто прочитать все их тексты а тем более соотнести их с требованиями научной обоснованности, не представляется возможным в обозримом будущем. Тем более что каждую неделю их появляются бесконтрольно десятки новых. Они никем даже не систематизированы и не каталогизированы, но в любой момент в любом государственном органе и судебном процессе оценщику могут быть предъявлены как нарушения. Состоя в рабочей группе Неймана, я поднимал этот вопрос и обосновывал необходимость принятия мер к такой ситуации, но теперь, я надеюсь, переформатирование Комитета по науке закончено и данная работа будет эффективно проводиться. В противном случае, адекватно и со всей степенью ответственности оценить степень влияния данных обстоятельств на величину рыночной стоимости, определяемой оценщиками, я уверен, на данный момент времени не возьмётся никто в России. Требования в судебной экспертизе же одинаковы для всех экспертов, и они в отличие от оценщиков понятны и определены, лишних и посторонних нет, требование практически только одно, это научная обоснованность их методик, право выбора которых так же принадлежит эксперту. В этом докладе я не буду даже подчёркивать разности и отличий нормативного регулирования оценочной деятельности от судебно-экспертной. Об этом сказано немало и эти обсуждения продолжаются и эти обстоятельства широко известны. Фактически, в этом докладе я буду говорить лишь только о одной **фундаментальной особенности и отличии определения стоимости ОКС,** в оценочной деятельности которая базируется на исполнении предписанной стандартами оценки средств, методов и методик исследования и в которой не существует требования научной обоснованности, от

оценочной судебно-экспертной деятельности, где научная обоснованность и доказательственность судебно-экспертной деятельности является прямым императивным требованием ст.8 ФЗ-73 «О ГСЭД», а **самостоятельный выбор** средств, **методов** и методик **исследования** является правом только эксперта и подтверждены судебной практикой. Собственно, довление над оценщиком, его зарегулированное положение так же ставит под сомнения независимость его действий от различных стандартов даже когда он получает статус судебного эксперта, но вне настоящего доклада.

Научная обоснованность базируется на методологии научных исследований современной философии науки, которая включена в государственные стандарты высшего образования, например ОПК 6, а согласно ей:

Предмет научного изучения — это часть объекта, его составляющая или компонента его системы.

Это могут быть любые свойства данного объекта, его характеристики, которые запланировали изучить, классифицировать, проанализировать, упорядочить, определить соотношение между ними и уже их отдельными элементами и т. д.

Предмет всегда отражает именно те стороны и свойства объекта, которые максимально воспроизводят обстоятельства, которые так же подлежат исследованию. В одном объекте, в зависимости от поставленных целей и задач, в науке определения стоимости как объекта выделяются множество предметов исследований. Но то, как должно быть в оценочной науке, а не как обстоят дела в текущей нормативно-методически определённой оценке, полностью определяющей её практически. Ниже поясню подробнее.

Что является объектом изучения в науке, ну например, в философии? Явления. Что является объектом изучения не в прикладной истории, которую общепринято, но при этом, совершенно ненаучно привыкли слышать, как набор фактов и их интерпретаций, а в фундаментальной исторической науке? Общественный генезис — как происхождение, становление и развитие того или иного социально-экономического явления, с учётом фактологической предметной логической связи. А революция является предметом изучения. Что является объектом изучения в экономике с точки зрения количественных показателей? Не деньги, которые могут быть уплачены за ОКС, как думают многие оценщики с их вечными спорами про НДС. А экономические явления. Такие как инфляция, ну или безработица. Когда аспирант собирается писать научную диссертацию, он сначала выбирает тему исследования. Затем он выбирает объект и предмет исследования. Это очевидно и известно любому учёному. Без этих составляющих научная работа невозможна и не будет ей являться. В оценке ОКСов тема определена и фиксирована, это рыночная стоимость определённого ОКС. С точки зрения методологии научной деятельности, казалось бы, в теме сразу определен и объект, и предмет исследования. Но нет, в современной практической оценке определенной нормативно всё иначе. В ней остался объект, а это ОКС, и почему-то исчез как понятие и термин сам предмет изучения и в методологиях он не встречается. Куда, а никто и не задумался. А объектом оценки и соответственно исследования, почему-то стал объект недвижимости. Как в стройтехе. Понятно почему. Так уж получилось, что у истоков оценки в России стояли представители

технических наук, инженера, а не экономисты, российская экономическая наука только зарождалась, в СССР были ведь только политэкономисты. А тут срочно понадобились экономисты, да ещё и владеющие философией науки и методологией научных исследований, которые могли бы изначально верно определить объект и предмет оценки. Но таких специалистов в России тогда просто не было. Специалисты же в области технических наук, взвалив на себя очень трудное дело, формирование оценочной науки и практической деятельности сформировали его в своей мировоззренческой позиции. Их заслуги безусловны и не стоит забывать, что в СССР экономика как наука практически была под запретом и собственно, необходимых знаний в начале не было не у кого и инженера, многие из которых были с научными степенями, легко **облекли оценочную специальность в лексикологический и фразеологический научный маскировочный футляр, взяв в него термины из экономики, а ОКС, со всеми его методологиями исследования из товароведческой и строительно-технической экспертизы одновременно, поскольку в случае с ОКС, при опущенной методологии научного исследования, они совпали.** Ну а поскольку объект и предмет упомянутых экспертиз и оценочной деятельности разные, то, разумеется, они спутали объект и предмет исследования. К оценке ОКС отцы основатели подошли именно с таких позиций, сформировав надолго такую методологическую парадигму оценки, которая ошибочно действует до сих пор в оценочной деятельности. **Проблема была бы выявлена, если бы к оценке предъявлялись требования научной обоснованности, как, например, к судебно-экспертной оценочной деятельности, но их не было. Нет их и до настоящего времени. Не в законе об оценочной деятельности, не федеральных стандартах оценки. В любой науке основанием является методология научного исследования, проистекающая из философии науки, которая является основой для формирования базовых терминов и логики науки и из которой вытекает методология изучения, и которая в оценочной деятельности была** опущена и осталась не у дел как в те времена, так и сейчас. Отцы основатели в противоречие с философской логикой и методологией науки, решили, что в России объектом оценки будет объект капитального строительства (ОКС), тогда как подлинный объект оценочного исследования — это конечно рыночная стоимость, где сам ОКС, а фактически его параметры являются предметом, а не объектом. Подлинный же объект исследования технически и методологически исчез. В оценочной деятельности остался только предмет изучения замкнутый на характеристики ОКС. При этом естественно, что, скрыт сам объект изучения для разработки методологии его исследований. Данное обстоятельство заперло оценщиков в определённой парадигме мышления как в интеллектуальной методологической и мировоззренческой клетке, за которую вырваться в дальнейшем было уже практически невозможно, поскольку вся оценочная литература и всё мышление была построена на данной ошибке в методологии научного познания. В психологии известно насколько тяжела зависимость от инерции мышления и как тяжело с ней бороться даже профессиональным психологам. А тут для борьбы бы потребовались ещё знания основ научных исследований как навыка философского мышления, что сделало клетку нерушимой. Далее всё это перетекло на уровень федерального законодательства и данного им определения рыночной стоимости и теперь уже судебная система выявила несоответствие **и ошибочность** таким образом принятой искаженной научной базы оценки и начала отторгать **возвращая оценке логически правильный объект её исследования,** раз

сами оценщики не могут и запутались, поскольку юриспруденция то основана на теории государства и права, а она сама является уже частью как вообще философии и истории как науки, так и её раздела-философии права, строго логически базируясь на методологии научных исследований**, а её положения аксиоматичны для всех наук.** Так, **в** Постановление от 25 декабря 2023 г. по делу № А53-1961/2019 Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд (15 ААС) указывает, цитата:

«В любом случае, реальная рыночная стоимость имущества может быть определена исключительно по результатам торгов по его продаже, поскольку формируется путем использования рыночных механизмов спроса и предложения. Цена продажи имущества при продаже посредством открытых торгов определяется только исходя из спроса на имущество и его ликвидности. Следовательно, имущество должника либо будет реализовано, либо возможность его выгодной продажи окажется исчерпанной».

И подобных определений судов множество. Но, к сожалению, далеко не все судьи так же обладают знаниями теории государства и права на научном уровне и уж тем более, знаниями экономической теории, а для подобных выводов они и требуются. Да и то, в процесс придёт оценщик, а он там обязательно будет и выступит как эксперт или специалист несмотря на то, что к оценочной деятельности нет требований «строго научной основы»., и судье придётся преодолевать ещё и его мнение, значительно усложняя себе процесс.

Но даже не обратив внимания на методологию научных исследований и хотя к оценке не предъявляются требования научности, при принятии закона об оценочной деятельности уже существовала 242 статья Гражданского Кодекса РФ, которая в своей более высокой по сравнению с 135-ФЗ, могла бы подсказать и натолкнуть, при её учёте и прочтении, к верному определению объекта оценки. Она говорит о том, что цену сделки формируют сравнимые обстоятельства. И как выше мы видим, сравнимые обстоятельства — это вовсе не технические параметры ОКС, из которых составлены многочисленные справочники оценщиков, и которые провозглашают сотни коэффициентов корректировок вне зависимости от анализа рынков, а совершенно иные факторы относящиеся к подлинному объекту исследования. И если оценка нормативно никак не может вырваться из данной парадигмы, которая завязана как на ошибочной научной базе, так и на её специальном нормативном регулировании, то судебная стоимостная экспертиза имеющая совершенно отличное от оценочного нормативно-правовое регулирование и положение вполне может следовать предписаниям ст.8 Закона о ГСЭД и исполнять требования методологии научных исследований и определять стоимость на строго научной основе в формулировке закона.

Наблюдается так же такой оксюморон, как требования к судебной-стоимостной экспертизе выполнять при производстве экспертиз и 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», но вот зато оценщиков при подготовке Отчётов об оценке стоимости никто не заставляет исполнять требования ФЗ 73-ФЗ «О ГСЭД». Видимо, на этот раз решили экспертам ввести такое допущения, а то исполнять требования научности для них показалось недостаточно. Причём, очевидно, что такое допущение суды решили вменить экспертам по многочисленным заявлениям и просьбам оценщиков, у которых в отличие от экспертов, предположения и допущения, неотделимая часть работы по

оценке. И этот оксюморон, очевидно, пока никто даже не замечает. Ведь суды не знают о ситуации, о ней сами оценщики не догадываются, и не понимают, что оценщики то зажаты в нерушимой клетке и им самим необходимо помогать из неё вырваться, а не толкать к ним в клетку экспертов. Никуда ж не деть инерционность мышления, она ж не только на оценщиков распространяется.

Вместе с тем, несоблюдение методологии научного исследование породило в оценке массу логических несоответствий и необъяснённых до сих пор явлений, которые стали устраняться активным введением многочисленных предположений, ограничений и допущений и настолько, что при нарастающей неопределенности их даже ввели в нормативные акты, сделав саму по себе оценку ОКС, которая фактически уже стала товароведением, бездоказательной с научной точки зрения и предположительной, что, однако, недопустимо при проведении судебной экспертизы и даже товароведческой. Суды, толкая экспертов в оценочную деятельность даже и не подозревают, что тем самым налагают на них требования исполнения предположений и допущений, на которых базируется оценочная деятельность, а в ней самой тем временем придумали ещё более запутывающее деление их на общие, специальные, ещё разные, фактически создав массу дополнительных неопределенностей. По смыслу ситуации судья в процессе ещё должен разобрать, какие допущения (предположения) являются общими, какие специальными, а какие вообще критические. Причём само их вдияние на стоимость будет так же предположительно, поскольку стандарты оценки прямо говорят, что допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Судьи, толкая экспертов в оценочную деятельность, своими руками фактически стали, уничтожая экспертные доказательства вводя в них дополнительные неопределенности, которые невозможно устранить. Ну а что ещё они хотели от подсказок оценщиков в судах. От кого уж поведешься. Все исследования стали формироваться вокруг предмета исследования, аналогично стройтеху, поскольку, как уже говорилось, такова была задана мировозренческая база основателей и вырваться за пределы заданной парадигмы, было крайне сложно и в этом же отношении пошли и все разработки методологии вплоть до текущего времени, создав в итоге нечто среднее, между товароведением и стройтехом, но полностью уйдя при этом от исследования объекта оценки, а именно рыночной стоимости в которой действуют иные факторы, которые надлежало выявить и объяснить, и это не параметры объекта недвижимости, которые являются предметом исследования и хотя они их отражают, по своей логической связи и причине воздействия предмета на объект и они сами являются подобъектами исследования, ими всё же не являются. Это так же вызвало массу логических неопределённостей, которые однако, стали устраняться не приведением оценочного, уже фактически ремесла с неверной научной базой, к методологии научной деятельности выработанной философией, и соблюдении её, а стали фактически разламывать остатки доказательной базы в оценке и маскировочного под научную деятельность футляра, вводя в оценку многочисленные предположения и допущения, которые потом были доведены до нормативно-методического уровня и законодательного регулирования, подавив тем самым саму возможность возвращения оценки в лоно науки и её методологии. Так же оценщики заметили, что далеко не всегда тех.параметры теперь уже подменённого объекта исследования являются факторами рыночной стоимости. Но

разбираться почему так происходит уже было невозможно, поскольку те корректировки от параметров недвижимости в реальности завязаны именно на подлинный объект исследования, а это рыночная стоимость, при определении которой сам объект недвижимости выступает лишь предметом исследования. И вновь оценщики решили проблему не исправлением научной базы, как того требовала сама методология научного исследования и структура научного познания объекта исследования, из клетки выйти непросто, а просто опять поставили очередную заплатку, обойдясь косметическими словами, что мол считайте, что какой-то параметр является ценообразующим фактором, а такой-то нет, а почему и как это доказать, а никто их учёных мужей и не стал пытаться выяснять почему, зачем проводить дорогостоящие тупиковые в такой парадигме научные исследования, если можно сказать, что просто рынок так решил, а почему именно рынок так решил, по какой причине которая действует в данном сегменте рынка, ну так зачем над этим думать, незначимы они для него, мы ж фиксируем, а не исследуем, а по какой причине, ну это рынку и виднее отвечают оценщики. Спрячутся за неопределённостью. Доказательства и объяснения, ну да оценка не наука, чтобы научно обоснованно объяснять, таких требований в законе об оценке нет. Макроэкономикой наконец объясним. За научной обоснованностью надо идите к судебным экспертам, там требование научной обоснованности в законе. А мы, оценщики, чувственным, методом познания, по-журналистски, мы ж мол и не экономисты. Законом об оценке не требуется необходимости быть экономистом чтобы быть оценщиком и изучать такое сложнейшее в экономики явление как рыночная стоимость. У оценщиков своё изучение и это ОКСы, фактически их параметры. Ну и оценщики традиционно объясняют многие проблемы, вводом новых предположений и допущений в отчётах. Кто часто бывает на оценочных форумах и чатах прекрасно знает, что такой совет у оценщиков постоянен и является универсальным ответом на любую возникающую трудность, при чём вне зависимости, судебная экспертиза это или оценка. Бумага всё стерпит. Но тут некоторые специалисты, обладающие методами научного познания, смутно чувствуя, но из-за клетки заданной парадигмы мышления окончательно не осознавая проблемы, всё же отметили, что определение ценообразующего фактора основанного на параметрах всё же не состыкуется с тем обстоятельством, что в основе оценок недвижимости лежит принцип ННЭИ да и сам сегмент рынка в его нынешнем понимании становится неопределенным при объяснении его тех.параметрами ОКСов. Пошла проблема учёта ННЭИ при определении сегмента рынка и по какому принципу в нём должны быть подобраны ОКС. Здесь же, изначально введённый в оценку из теории экономики, при создании маскировочного футляра, встал вопрос принципа замещения, как его учесть при анализе рынка, а работает ли при определении рынка. Проблемы и неопределенности стали нарастать. Специалисты стали искать новые определения и осмысления этим, казалось бы, устоявшимся, но так до конца и не осмысленным понятиям. Эту проблему оказалось практически невозможно решить, подлинный объект исследования лезет изо всех щелей, где приходится применять термины из экономической теории, так был создан футляр. Экономические теории ломают сложившуюся оценочную деятельность и допущениями это стало невозможно перекрыть. Вместе с тем, помимо проблем с выявлениями сегмента рынка, требования ННЭИ, на экономической теории осталась построена и методология доходного подхода которая в своей логике неизбежно выводят на подлинный объект исследования, хотя и с

погрешностями, поскольку в базе доходного подхода лежит всё же сравнительный поход с теми же самыми сегментами рынка и проблемами по какому принципу их формировать. И тут оценщики массово, по какому-то молчаливому всеобщему согласию, но совершенно вопреки своей же методологии, просто взяли и выкинули необходимые для сравнительного подхода анализ рынка ставок арендной платы и определения при этом сегмента рынка со всеми его недопрядёнными принципами. В доходном подходе сравнительный подход вообще не объяснён не анализом рынка, не сегментами, вообще ничем из описанных проблем. В отчётах оценщиков там просто пусто. При этом они даже не нашлись какое бы предположение или допущение при этом придумать. Так это и повисло всё нерешенной у оценщиков проблемой. Таким образом доходный подход, хоть и с повисшей огромной проблемой, обошёл доминанту параметров ОКС и вступая в противоречие со сложившимся сугубо товароведческим подходом, где стали безраздельно (более 90% всех Отчётов) править непознаваемые никем справочники содержащие готовые значения коэффициентов корректировок, все правда разные у разных справочников на один и тот же параметр, но оценщикам только понравилось такое невиданное новое блюдо. Но доходный подход, являясь детищем не оценки, а экономической теории пробился, невзирая на зияющую рану толком неопределенных ставок арендной платы, кровь то у него чистая, с более правильно определенным объектом исследования. Однако, поскольку нерушимая клетка никуда не делась, заданная парадигма диктует нестыковку логики, доходный подход сначала практически не признавался в судах благодаря активным пояснениям оценщиков, а простым людям и судьям гораздо более близки и понятны товароведческие принципы мышления, а не научные экономические, и причина отказа от него в судах была придумана, да невероятная, но ко всему уже привычная причина, он мол сам носит предположительный характер, дохода мол может и не быть, капнули ему таки оценочного вируса в рану. Рана развилась введением в неё уже готовых значений ставок дисконтирования и операционными расходами прям от процента дохода, любезно предоставленных извечными официантами оценочной деятельности, справочниками, невесть откуда взявшимися на зов оценщиков. Расходы прямо зависят от дохода провозгласили они, начав эру статичного процента расхода от дохода. Ну а что, в Налоговом кодексе ж та же делают, по аналогии мол можно. Лишь бы Вию веки подняли, а он увидит и расходы, и ставки дисконтирования и даже капитализации любого объекта в РФ и даже круг допущений их не спасёт. Такой вот оксюморон. Оценщики, в большинстве своём ещё и не имея экономического образования, чувствуя чужеродное, ранее крайне неохотно применяли доходный подход в своей практике оценок ОКСов. Необходимо же было погружаться в среду экономического ценообразования и формирования стоимости, верный объект оценки с его средой непривычен, но справочники ранее не дерзновавшие покушаться на расчётные показатели теории экономики, поскольку они не являются лишь оценочной тайной профессии, а рассчитываются экономистами, окрепли и растерзали-таки плоть данного инструмента. В последнее время отмечаются некоторые прорывы в судах по применению доходного подхода, но они вызваны скорее его формальным нахождением в нормативных регуляторах оценки, ФСО, нежели требованиями методологии научных исследований. Клетка парадигмы мышления же привела к крайнему консерватизму в оценке и в жертву ему принесли поиск идей и переосмысления основных понятий и даже серьезные

обсуждения на основных оценочных площадках понятий сегмента рынка в контексте ННЭИ, да ещё и учёта при этом функционального назначения ОКСов с ходу, без анализа, не принимаются оценщиками. Впрочем, экономистов среди них не много. Ситуацию с применением товароведческого подхода и определению предмета исследования не спасает даже один из базовых принципов оценочной деятельности внесенный из экономической науки, принцип замещения, основанный на экономической теории полезности блага. Казалось бы, он должен разрушать неверно сложившуюся парадигму, однако, он стал существовать как бы отдельно, параллельно, фактически не оказывая существенного влияния. Стараются его локализовать на применении затратного подхода. Парадигма, не в силах его уничтожить, изолировала его, сведя его влияние на формирование методологии к минимуму. Так, он не работает не при определении сегмента рынка, не ННЭИ, не соответственно в сравнительном подходе. А на сравнительном подходе основаны более 90% производимых оценок. С этой поры созданный в начале футляр облачения оценки был фактически уничтожен, и оценка признала окончательный разрыв с экономической наукой и перестала быть её частью, и стала специальностью среднего звена, то есть специальностью эксплуатантов, уровень техникума в советское и постсоветское время, научного обоснования не требуется. Как сами оценщики совершенно справедливо характеризуют и что часто можно увидеть на профессиональных форумах, оценка — это ремесло, да и требования к научности в 135-ФЗ об оценочной деятельности отсутствует. Примером может послужить недавние выступления с некоторых, достаточно высоких оценочных трибун, что оценщик не должен сам анализировать рынок и рассчитывать из него коэффициенты корректировок от тех. параметров объекта, подтверждая то, что оценка разошлась в своём доказывании даже с принципами судебно-товароведческой экспертизы, поскольку там требования проведения расчётов остались, как и их обоснование. Оценку окончательно провозгласили ремеслом к научной деятельности и научной специальности не имеющее отношения. То, что она ремесло, не имеющее к экономике и вне научных принципов науки подтвердило и недавнее письмо председателя Национального совета по оценочной деятельности Жуковского, в котором руководители оценочных СРО отказались признать приоритет фактических рыночных данных над коэффициентами корректировок от параметров, которые содержаться в справочниках. Нет не одной науки, где финансовые коэффициенты, формирующие итоговый стоимостной результат бы не рассчитывались, а брались из данных анкет заполненных исходя из чувственных побуждений каких-то лиц, но как раз это возможно в ремесле. Доказательств то расчёта коэффициентов корректировок справочников не существует до настоящего, несмотря на слова авторов таких корректирующим коэффициентов. Но как мы знаем, на словах бездоказательно сказать можно что угодно, если при этом не приводить доказательства, а там, где придумываются данные, нет адекватных исследований и рвётся логика, там у оценщика есть целый арсенал предположений и допущений. Не знаем, не исследуем, а при необходимости таких действий производить их не будем, непознанное, попали в непонятное и вставим удобное допущение и всё равно уйдём от исследования. Если в судебной экспертизе есть требования к научности исследований, то в оценке его нет, что позволило полностью уйти от доказательственности многих расчётных значений. В оценке цель ведь сделать отчёт и продать его как услугу, а не как результат научного исследования. И чтобы чиновник

заставил оценщика всего пару раз переделать, поскольку у него иное мнение. Рынок же тут превратился в некую сущность, бога, законы которого в оценке неведомы и непознаваемы. В оценочной практике, на которую постоянно уповают оценщики и которая служит их постоянным пояснением их действий, у каждого оценщика при разных оценках разные свои допущения. На что угодно. Отсюда и многие коэффициенты корректировок нельзя мол рассчитать и поэтому их можно просто выдумать с теми же многочисленными предположениями и допущениями. Логического выхода то на подлинные факторы не стало, они были изначально запечатаны самой парадигмой, поскольку не было подлинного объекта исследования. Дошло до того, что работу оценщика назвали, причём нормативно, просто мнением оценщика. Ну а на мнение оценщика, всегда есть другое мнение и все возражения, что мнение — это аргументированная позиция никому уже неинтересны. В конце концов у нас свободная страна с конституционной свободой мнений. А ещё у оценщика есть права! Как часто слышишь в судах «у меня есть такое право это применять, вот статья из интернета». Где сказано, что у меня нет права это применить? А требования научности, а соответственно научной доказательственности законом об оценке не предусмотрено, по мнению оценщиков. Это мнение хотя и так же без доказательств, «ну а где написано, что такое мнение надо доказывать?», говорят оценщики. Это основная фабулы оценщиков в судах, «где написано, что взять за основу эту статью из интернета не могу? У меня есть право использовать что угодно и такова оценочная практика, где написано, что оценочная практика не такова?» Ссылки же на то, что оценочная деятельность такая же как мол делают в США и Европе несостоятельны, поскольку у них совершенно другая правовая система и судебный процесс с приведением доказательств и требований и их оценок, экспертной деятельностью, системой образования, а так же влиянием на решение суда и необходимо детально ещё выяснить и осознать с полной степенью ответственности, что там и как это укладывается в нашу российскую систему, а там, насколько мне известно, справочников коэффициентов основанных на чувствах, которые составлены подчас неизвестными людьми на неизвестных аналогах с неизвестными способами расчёта не существует. Где они, в том же RICS? Ведь забавно, когда человек, член RICS козыряет одновременно и званием члена RICS и придуманными кем-то чувственными коэффициентами справочников. Или печально.

В России, из-за искаженной методологии научного исследования оценка, по сути, впала в бесконечные схоластические споры, в общем-то товароведческого характера. Оценщики же, практически определяющие стоимость, вообще не о чём задумываться не стали, сказали, учёные у нас сами разобраться не могут и многие корректировки от параметров объекта недвижимости нельзя доказать, поэтому придумайте какие-нибудь значения коэффициентов, создайте нам справочники от всех параметров ОКСов, которые только возможно установить, благо их глазами можно увидеть, или придумать что это параметр, и мы будем спокойно делать так отчёты и дальше, жизнь же идёт, отчёты об оценке продаются. А несогласных и говорящих о логике научной методологии и против выдуманных значений коэффициентов мы заблокируем на всех возможных площадках что оценщикам доступны, показав, что не стоит лезть в их ремесло с наукой. На этом всё искусственно и успокоилось на какое-то время в оценочной деятельности. Но не в судебно-

экспертной деятельности, где есть прямое требование научности при расчётах и доказательственности коэффициентов корректировок и выявлению факторов.

Между тем, определения объекта, субъекта и предмета исследования являются логической общенаучной методологией и не могут быть игнорированы при определении рыночной стоимости в судебной экспертизе. И их не заблокировать, как блокируется выражение мнений на оценочных площадках. Требования к доказательствам в судебной экспертизе так же невозможно заблокировать. Несоблюдение методологии научного исследования и допущения с предположениями в оценке привели и к неисполнению её логических операций и как следствие, к ненаучности и бездоказательности определения стоимости как целям научности практической работы, но должны быть соблюдены при производстве судебных экспертиз. Исследование законом об оценке направлено на совершенно другую область знаний, нежели требуется научной базе. И в этом случае определение рыночной стоимости по требованиям оценочной деятельности полностью выводится из-под требований и рамок научной основы, что является прямым нарушением ст.8 73-ФЗ "О судебно-экспертной деятельности", отсюда при проведении судебной экспертизы необходимо вводить понятие специальной стоимости, в зависимости от обстоятельств дела, это допускается оценочным законодательством и не будет идти вразрез с судебной практикой. Поскольку, оценочное законодательство применять при проведении судебной экспертизы невозможно, то судебно-экспертная специальность по определению рыночной стоимости совершенно очевидно должна быть отделена от оценочной деятельности, что уже и произвёл Минюст издав от 20 апреля 2023 г. N 72 где утвердил род и вид экспертиз и **определение рыночной стоимости ОКС в судебной экспертизе отнёс к экспертной строительно-технической экспертизе для государственных учреждений. А ст.41 Закона о ГСЭД, распространяет требования, в том числе научности и на негосударственных судебных экспертов. Благо что в Минюсте полно людей с требованиями научности к судебным экспертизам, и они де юре вывели оценочную деятельность из судебной экспертизы.** Разработать соответствующие примеры должны соответствующие научные сообщества экспертов в области оценочной экспертизы. Определение же стоимости объектов капитального строительства завязаны только на предмет исследования, практически полностью игнорируя его объект. Текущее ошибочное определение объекта оценки привело к массовым логическим нарушениям и дезориентации как при проведении научных разработок в оценочной деятельности, так и искажениям методологий практических оценок, поскольку оценщики по 135-ФЗ фактически определяют совершенно другой объект оценки, нежели от них это требуется. Но это не означает, что эксперт по определению рыночной стоимости в судебной экспертизе должен повторять ошибочность закона об оценке 98 года. Пусть он останется оценщикам. Определение объекта, субъекта и предмета исследования как раз входят в программу экспертного образования, но, разумеется, не входит в оценочные курсы переподготовки. Курсы переподготовки занятий научной деятельностью не предполагают, отсюда и спокойно путаются объект, субъект и предмет исследования. Понятно, что ранее таких специалистов с высшим образованием в области стоимостной экспертизы было немного, но сейчас уже, к счастью, программы высшего профильного образования существуют, обучение производится и исполнять требования закона о судебной

экспертизе, при проведении стоимостных экспертиз, есть все основания требовать. При этом метод чувственного познания значений коэффициентов корректировок, как метод принятый оценщиками, и по уверениям многих представителей сообществ от оценочной деятельности который работает, и на котором завязаны справочники от параметров ОКС, коих сотни, объекта капитального строительства, в экспертной деятельности должен быть исключен и заменён на метод рационального познания, который единственный и приемлем в судебно-экспертной деятельности как базирующийся на научных данных. Как и наука экономика. Оперирует ли наука экономика техническими параметрами конкретного товара? Разумеется нет. Она их учитывает, но вовсе ими не оперирует. Она оперирует такими понятиями как спрос, его эластичность, сезонность, маржинальность, объём предложения, и др. И прекрасно объясняет цену товара и как раз она отлично выявляет стоимостные факторы. И это не технические параметры ОКС. И в ней нет никаких схоластических споров. Потому что она наука и в отличие от оценки, методологическими разработками в ней занимались с точки зрения методологии научных исследований. Разумеется, это потребует переработки и коррекции соответвующей терминологии, коррекции методологии, научных разработок, но когда-то необходимо начинать и чем раньше мы вернёмся к науке в изучении стоимости как объекта исследования и выяснении стоимости, основанном на рациональном методе познания, тем лучше. Оценка объектов капитального строительства, дала стоимостной экспертизе, как и в своё время схоластика, дала философии, как и алхимия химии, благотворные разработки, но далее вести бесплодные схоластические споры основанные на чувственном методе познания бессмысленно и полностью антинаучно. Тезис оценщицы Стабровской, что справочники готовых коэффициентов корректировок по параметрам ОКСов это реальность, данная нам в ощущениях, это истина, имеющая лишь религиозное значение, поскольку в них не сомневаются, а веруют, и из них формируют стоимость, в экспертной деятельности должны быть подвергнуты забвению, как присущих оценщикам ОКСов. Сама оценка объектов капитального строительства в современном практическом виде у оценщиков представляет из себя типичную товароведческую экспертизу, лишённую научной экономической основы. Поэтому то и основной её регулирующий орган совет при Министерстве экономического развития и вообще не работает 6 лет, не разу даже просто не собрался, хотя бы за чаем поговорить, он просто не знает, что делать с придатком ему товароведов по ОКСам. Ведь объявления с Авито и коэффициенты корректировок самых разнообразных справочников, это все что содержат отчёты оценщиков и там нет сферы объяснения экономических законов и выявления факторов. Оценочную деятельность по ОКСам бы надо передать ТПП РФ и пусть там, среди других товароведческих направлений она и пребывает в своём нынешнем виде, хотя и товароведческие экспертизы не приемлют предположений, допущений, а также бездоказательных коэффициентов, неизвестно как полученных. Такая оценка сыграла свою роль в создании класса собственников необходимых на начальном этапе создания рыночной экономики, её предположительность была вызвана политическими причинами, но на этом её историческая роль в текущем виде в России фактически окончена и на первый план выходит научная обоснованность экспертной деятельности и если в 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" нет требований научности, то в 73-ФЗ о ГСЭД она доминанта. Агонию оценочной значительно продлевают заказы оспаривание кадастровой стоимости, но в тех оценочных организациях регионов, где её

нет по причине их дотационной и как следствие, опущении собственной налоговой базы, положение оценщиков плачевно. По исследованиям члена МСЭО, Мурашева Кирилла, это худшая из всех отраслей по развитию. А те кто у руля оценочной деятельностью отказались даже признать приоритет реальных рыночных данных над коэффициентами справочников, тем самым подтвердив, что оценочная деятельность и определение стоимости в судебной экспертизе это полностью различные специальности не имеющие друг другу отношения и лишь связаны по конечной цели. Стоимостные эксперты же должны сконцентрироваться на разработке научных основ своего вида деятельности, поскольку это прямое требование закона о "ГСЭД" и им важны методология научного исследования, расчёт стоимости как подлинного объекта оценки, доказательства значений экономических факторов, формирующих стоимость, их расчёт, что и есть научность, как и цены товара как блага в экономической науке. Собственно, разработок уже много, но, разумеется, будет необходима коррекция. В экономической науке же нет не одного сборника не рассчитываемых и принимаемых на основе верований показателей. Группа экспертов МСЭО членом которой я являюсь уже предложила научные методологии определения стоимости, основанные на методах именно экономического, а не товароведческого моделирования. В экспертной деятельности пойдут разработки и коррекция существующих методологий определения стоимости у немалого количества авторов. Собственно, у оценщиков уже есть необходимые разработки, просто они не рассматриваются с точки зрения верного объекта исследования и являются в настоящий момент лишь вспомогательными и только потому, что над авторами сложно выйти за существующую парадигму.

В оценочной деятельности нет требования связывать корректировки с анализом рынка и требование расчёта коэффициентов корректировок исходя из анализа рынка отсутствует, между тем в экспертной деятельности, которая основана на научной основе, это презюмируется и показ методологии расчёта корректировок необходим, сокрытие расчёта от сторон и суда недопустимо. Для занятий оценочной деятельностью требуются лишь оценочные курсы, при этом даже базового высшего экономического образования не требуется, тогда как в судебно-экспертной деятельности требования высшего профильного образования с точки зрения статей 73-ФЗ обязательно, иначе как же может быть выполнено требование научности? Строго говоря, оценочная деятельность вообще не предполагает исследования, в отличие от судебной экспертизы, которая, в силу требований закона всегда исследование. Оценщик лишь выполняет предписанные правилами стандарты оценки и составляет отчёт об оценке и хотя в целом в разговорной речи это называют исследованием, в силу закона да и практически, на текущий момент, отчёт оценщика исследованием не является. В 90% случаев это вообще хаотичный набор ОКС для сравнения с объектом недвижимости, пришивая к которым коэффициенты корректировок, составленных подчас неизвестными людьми в неизвестном месте на неизвестной базе, неизвестной же технологии расчёта, с неизвестными допущениями и так же неизвестными предположениями оценщик указывает рыночную стоимость. Понятно и школьнику, но не всегда понятно специалистам с научными степенями и званиями, что это вообще никакого отношения к научной обоснованности не имеет, и уж тем более, не имеет отношения к достижениям современной науки. Указать, не значит определить и рассчитать, так же как

перечислять, не значит анализировать. В настоящее и уже продолжительное время практическая оценочная деятельность на 90% (утверждение Л.А. Лейфера) основанная на таких показателях и требования к судебной экспертизе — это оксюморон, на который, впрочем, безучастно взирают представители научного сообщества, при этом, впрочем, издавая статьи и монографии посвящённые уже научным расчётам коэффициентов корректировок, что самое по себе оксюморон. Впрочем, и в них мы зачастую наблюдаем отчаянную путаницу объекта и предмета исследования. И сослаться на то, что их спутал сам закон об оценочной деятельности этим авторам не получится, 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" не регулирует не науку, тем более с её последними достижениями, не требования 73-ФЗ «О ГСЭД», о чём специалистам с научными степенями разумеется должно быть превосходно известно, но тем не менее, их отсылки на определение 135-ФЗ стабильно повторяются. И хотя в настоящее время суды и многие оценщики введены в заблуждение относительно безусловного исполнения 135-ФЗ при проведении стоимостных экспертиз, существующее положение должно быть исправлено и суды должны получить соответствующие разъяснения о несоответствии 135-ФЗ принципам производства судебных экспертиз.

Таким образом мы видим, что на текущем этапе оценочная деятельность согласуется с экспертной только по конечной цели, определению стоимости, и различия и особенности их столь велики, что они являются совершенно разными видами деятельности, как и определение кадастровой стоимости. Нормативно-определенная оценочная деятельность не базируется на исследовательских методологиях научной деятельности, в ней полной мере допускается чувственное познание, вместе с тем оценочная деятельность нормативно базируется на предположениях и допущениях недопустимых в судебно-экспертной деятельности. При этом оценочная деятельность фактически не оперирует материалами и обстоятельствами дела и не может их учитывать их в самой своей теоретической базе. Нельзя же учитывать обстоятельства дела допущениями и предположениями. По смыслу принятых в науке определений, фактически, оценочная деятельность в своём нормативно-правовом регулировании и всеобщей практике является не научной исследовательской деятельностью, а лишь ремеслом. Хотя и ремеслом в смысле судебно-экспертной деятельности её нельзя назвать, поскольку ст.41 Закона о ГСЭД, распространяет требования, в том числе научности и на ремесла. Таким образом оценочная деятельность является ремеслом вне поля требований Закона о ГСЭД. Данные выводы подтверждают многочисленные выступления представителей оценщиков на различных площадках, где они подчёркивают, что оценщик не обязан проводить исследования как рынков, хотя таковое требование закона к ним имеется, так и коэффициентов корректировок, формирующих стоимость. Так, недавно в своём выступлении член Совета РОО В.П. Карцев , на конференции «Актуальная теория и новые методики судебной экономической экспертизы» проходящей в РИУ им.Плеханова, так и заявил в ответ на доклад дэн Козина П.А., что оценщик анализ рынков это отдельный вид деятельности и к оценщику рамках оценки не имеет отношения и оценщику за это не платят мол. С чего он так решил, совершенно непонятно, исследований за какие конкретно операции платят оценщику Карцев не представил, но то что оценщики не занимаются анализом рынка он ясно озвучил, а РОО представляет самое большое количество

оценщиков в стране. При этом он заявил, что оценщику никто не определяет какую информацию ему использовать, в то время как в судебной экспертизе требования как к источникам информации, так и требования к содержащейся в них информации определены и они так же требуют научной основы. При этом тот же Карцев повёл речь о больших выборках в контексте одобрения применения справочников, что фактически означает, что он видел большие объёмы конкретных продаж объектов недвижимости основных справочников коэффициентов рыночных корректировок, а так же просмотрел конкретный их расчёт и он соответствует науке и положениям математической науки. Правда при этом тут же он в противоречие заявляет, что раз рынок справочники допускает, то они признаются рынком в качестве достоверной и допустимой информацией. Таковы актуальные методики оценочной деятельности и её действия в судебной экономической экспертизе. Поскольку так заявляет член Совета РОО, то это означает что РОО придерживается данной позиции и означает что оценщик, вне требований научной обоснованности выпускает рыночный продукт. В судебной же экспертизе рыночный продукт не выпускается, и заключение эксперта рыночным продуктом и обьектом продажи не является и оценку относимости и допустимости производит суд, а не рынок. В.П.Карцев своими словами лишь доказал, что судебная оценочная экспертиза и оценочная деятельность являются принципиально разными видами деятельности н только по нормативно-правовому регулированию, но и по фактическому содержанию практической работы. Тотальная доминанта чувственного познания, основанный на анкетировании лиц, где они произвольно, исходя из чувственного понимания проставляю расчётные значения коэффициентов корректировок, где при этом от этих лиц требуется проявить лишь воображение и не требуется проведения доказательных расчётов (более 90% Отчётов по утверждению Л.А.Лейфера составлены на справочниках, которые сами составлены на анкетах) так же являются коренным отличием оценочной деятельности от судебной экспертизы, которая основана на рациональном методе познания и научной обоснованности. Судебный процесс так же строится на иных принципах принятия решений, нежели рынок, оценивая доказательства.

Таким образом, коренным отличием и особенностью определения стоимости при проведении судебных экспертиз от оценочной деятельности является не только процессуальное оформление и процессуальные обязанности эксперта при соблюдении его прав и прав участников процесса, но и процессуальные особенности, изменяющие сам методологию определения стоимости. Несмотря на то, что уже многократно везде повторялось и давно общеизвестным стало что эксперт при проведении экспертизы должен учитывать обстоятельства дела, данные положения редко становятся предметом осмысления оценщиком при определении стоимости в судебной экспертизе и никак не отражаются им на методологии определения стоимости и учёте дополнительных обстоятельств именно при определении оценочной методологии. При этом само по себе данное требование можно разделить на несколько основных этапов. Первое, это наиболее часто упускаемый оценщиками этап, который состоит в том, что оценщики совершенно не ориентируются в том числе, в какой собственно процесс они попали, в уголовный, гражданский, арбитражный с его делениями на налоговые споры, банкротный, административный или общий состав, каждый со своими особенностями определения

стоимости. Или уголовный процесс с его содержанием и признаками умысла вкупе с квалификацией деяний. И во всё это сваливается оценщик с требованиями к оценочной деятельности, чувственном методе познания (анкеты), реальности, данной в ощущениях как говорят, но не просто говорят, а используют в расчётах своих работ оценщики. После определения области права, в которой предстоит работать, эксперту необходимо понять направленность процесса и что именно в его рамках ему надлежит выяснить как лицу, оказывающему содействие в осуществлении правосудия. Судья, разумеется, поможет эксперту, указав вид экспертизы, что так же является проблематикой но поскольку судья не является специалистом в данных областях знаний, он может легко спутать грани в которой вопрос перерастает в другой вид экспертизы и оценщик легко может начать отвечать на вопрос, который его и не спрашивали, и определять стоимость выбирая методологию полностью противоречащую обстоятельствам дела, тем самым нарушив уже процессуальные права сторон. При этом оценщика может легко сбить с толку адвокат представитель, либо же сам суд. Опасность представляет собой так же непонимание оценщиков пределов своих познаний, которые, как уже выяснено, находятся вне пределов требований научной обоснованности. В настоящее время отмечается тенденция как к беспорядочному сужению, так и расширению компетенции оценщика в роли эксперта в зависимости от нюансов и направленности процесса. Например, при определении износа ОКСа оценщика может легко сбить с толку представитель, заявив, что износ относится к компетенции стройтеха и в ряде случаев он будет прав. Или в деле уже может быть заключение стройтеха с определённым значением износа и оценщик, используя его просто проставит величины износа. Но эксперт осматривает объект для определения износа именно в целях определения стоимости и таковые компетенции ему даны стандартами оценки. А стройтех ничего не знает об оценке и в каких вообще целях он определил износ. На первый взгляд может показаться что разницы нет. Между тем, она существенна. Стройтех может определить износ и учитывая некоторые отклонения параметров каких-то незначимых для оценки данных. Например, на 1 мм отклонится от нормативных значений по горизонтали деревянное окно и полностью окно у стройтеха войдёт в величину износа. Но оценщик этого никогда не определяет и никогда не будет знать о таких же отклонениях и вообще параметров у аналогов, поскольку на рынке в принципе нет таких данных. Оценщик тогда сделает допущение и предположение и тут же допустит грубейшее нарушение законодательства об экспертной деятельности. Экспертиза не может строиться на предположениях. Сюда же и допущения, поскольку с точки зрения экспертной деятельности они так же являются предположением. Ну или например, речь пойдёт о упущенной выгоде. Пользуясь доходным подходом и основываясь на требованиях стандартов оценки, оценщик определит ставку с рынка. И тут же разойдется с материалами дела, в которых будет доказано, что ставка фактически была иная. То же касается расходов и любого, уже установленного показателя. А если использует данный показатель, то уже не получит рыночность. На текущий момент, при существующих законодательных требованиях это неразрешимая дилемма. Скрестить оценочную деятельность с судебно-экспертной невозможно, поскольку многое в оценочной деятельности в любом случае будет строиться на предположениях, это суть оценочного законодательства, существующей методологии и оценочной практики. Подтверждений этому существует множество. Такова в тешущий момент позиция оценочного сообщества, но как видим, не законодательства об

экспертной деятельности. Эксперт, проявляя крайнюю осторожность в использовании данных предназначен использовать фактическую или научно обоснованную информацию. Соответствующую обстоятельствам дела, погружаясь в суть истинных намерений сторон сложившихся правоотношений. Конечно, хотелось бы, чтобы судья и стороны готовили материалы дела к проведению экспертизы и были осторожны при постановке вопросов эксперту, соответствующим образом их продумывая, но на практике этого почти никогда не происходит. Судейский корпус силой скрестив две разных системы определения стоимости и две разных, по своим основам и требованиям профессии, к сожалению, пока исчерпывающих ответов здесь не даёт. При этом несмотря на то, что эксперту при экспертизе задаётся вопрос о рыночной стоимости эксперт, исходя из сути и имеющихся знаний, обстоятельств дела должен понимать, что зачастую речь идёт о другом виде стоимости и должен, пользуясь процессуальными правами, давать суду сведения об обстоятельствах, которые ему известны, о виде стоимости, даже несмотря на то, что это право, а не обязанность эксперта, иначе, его деятельность фактически будет направлена на сокрытие известных ему обстоятельств которые могут важное значение для рассмотрения дела, что является злоупотреблением правом. Злоупотреблять правами должны не только стороны, но и другие участники процесса.

Таким образом, мы видим, что как закон об оценочной деятельности, так и ФСО как юридически, так и практически не могут быть использованы при проведении судебных оценочно-стоимостных экспертиз по ОКС по причине отсутствия в них требования научности, и другого объекта исследования вопреки требованиям 73-ФЗ «О ГСЭД». Единственное, что из них возможно применить в судебной экспертизе это только само общее изложение отдельных приёмов общей методологии, некоторой терминологии, которая, однако, может быть изложена и в соответствующем скорректированном методическом обеспечении экспертной деятельности, на строго научной основе и принципах экспертной деятельности, чем и занимается в настоящий момент Межрегиональное сообщество оценщиков и экспертов (МСЭО). Не сами принципы определения рыночной стоимости, не работу с информацией, не принципы построения заключения эксперта взять из ФСО и закона об оценочной деятельности нельзя, и даже само определение рыночной стоимости, указанное в 135-ФЗ, как следует из анализа научной методологии науки к научно обоснованной экспертной деятельности никакого отношения не имеет. Однако, МСЭО уже созданы Методические рекомендации по применению источников информации, другие разработки и методологии содержащие научные обоснования судебной стоимостной экспертизы в полном с соответствии со ст.8 73-ФЗ «О ГСЭД». Судебная оценочно-стоимостная экспертиза, хотя и в общественной психологии и сознании и имеет общие признаки определения стоимости с оценочной деятельностью, должна производиться только на исследованных и доказанных экспертом значениях факторов, формирующих рыночную стоимость, без каких-либо допущений и предположений, требуемых стандартами оценки основанных на ошибочном исследовании параметров ОКС, а объектом исследования в экспертизе, должна выступать рыночная стоимость. Должны быть учтены не только обстоятельства дела, но и вид судебного процесса и его цели. Методическое обеспечение судебно-экспертной деятельности по

определению рыночной стоимости ещё только предстоит разработать с коррекцией существующих методов. Судебный корпус, не имея данного анализа и не обладая донесённым до него знанием методологии научной деятельности в судебной стоимостно-оценочной экспертизе, хотя и на настоящий момент ввёл в судебную практику оценочное законодательство и оценочную деятельность, через механизм судебной экспертизы должен быть оповещён и информирован о действительном положении дел.