

**Методические рекомендации
по судебной оценочной экспертизе объектов недвижимости (версия 1.1)**

Авторы:
Козин П.А., д.т.н., проф.,
Кузнецов Д.Д., к.т.н., доц.

Оглавление

1. Введение.....	1
2. Определения	2
3. Общие положения	3
4. Обязанности и права экспертов	5
5. Заключение эксперта	6
6. Ошибки эксперта и их последствия	8
7. Типовые вопросы, которые ставятся перед экспертами по экспертизе стоимости объектов.....	8
8. Алгоритмы исследования объекта экспертизы и поиска ответов на вопросы суда	9
9. Судебная экспертиза и экспертиза по закону об оценочной деятельности	14
10. Часто задаваемые вопросы	16
11. Список рекомендуемой литературы	17

1. Введение

Проблема судебной экспертизы стала одной из ключевых проблем развития правовой системы в РФ. Она бесконечна как по разнообразию объектов (предметов), так и по глубине задач, которые решаются в процессе экспертных исследований. В настоящих рекомендациях рассматриваются лишь некоторые задачи судебной, которые возникли в последнее время и непосредственно касаются профессиональной оценочной деятельности. В первую очередь, речь идет о тех экспертизах, с которыми может столкнуться любой практикующий оценщик, когда суд назначает судебную экспертизу которая подменяет или заменяющую собой отчет об оценке. То есть в методических рекомендациях речь пойдет об экспертизе отчетов об оценке и предметов экспертизы, которые рассматриваются в наших отчетах.

Что касается глубины проработки, то речь идет о тех знаниях, которые необходимы опытному оценщику, чтобы принять в том или ином качестве участие в экспертизе. Конечно, представленный материал не может претендовать на полноту проанализированных источников и на решение всех практически важных задач. Авторы скорее хотели помочь оценщикам, не имеющим опыта судебной экспертизы, войти в курс проблемы при минимальных затратах времени, а опытным людям дать возможность ознакомиться с еще одним взглядом и еще одним вариантом решения проблем.

Авторы пытались найти приемлемый компромисс между необходимостью понимания сути проблем и конкретным рекомендациям по их решению в виде алгоритмов и формул.

Первым толчком к пониманию значения судебной экспертизы в оценочной деятельности в РФ было для авторов участие в конференции «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертизы объектов недвижимости», которая состоялась 26 апреля 2012 в Московском Государственном Строительном Университете. На конференции была озвучена позиция Следственного Комитета РФ и судейского корпуса, согласно которой судебной экспертизе отдается предпочтение как доказательству по делу перед отчетом об оценке и экспертным заключениям оценщиков в рамках ФЗ 135 «Об оценочной деятельности в РФ». Из дискуссии на конференции стало ясно, что судьи и следователи не доверяют оценщикам и будут решать проблемы определения стоимости своими методами, назначая судебную экспертизу. Возникла реальная опасность вытеснения профессиональной оценочной деятельности на обочину экономической жизни.

В этой ситуации возникает вопрос о том, а чем оценщики, как носители профессиональных знаний о стоимости, могут быть полезны обществу и своим заказчикам? Есть ли какие-то рациональные знания (методы) у оценщиков, которые необходимо использовать всегда, когда говорят о стоимости?

Мы считаем, что в деятельности оценщиков есть некоторые смыслы. Они таковы, что любой человек, который будет проводить исследование стоимости, будет в той или иной степени использовать подходы и методы оценки и столкнется с теми же проблемами, с которыми сталкиваются профессиональные оценщики.

Из этих размышлений и родилась идея разработки, как попытки найти ответы на эти и некоторые другие важные вопросы.

В рекомендациях используются термины и нормы, содержащиеся в проекте ФЗ "О судебно-экспертной деятельности в РФ", который на момент окончания первого варианта рекомендаций прошел первое чтение в Государственной Думе..

2. Определения

Судебная экспертиза - процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи Заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом органом или лицом, имеющим право назначать судебную экспертизу, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, а также при проверке сообщения о преступлении;

Органы или лица, имеющие право назначать судебную экспертизу:

- Дознаватель, орган дознания (при проверке сообщения о преступлении), орган (должностное лицо), в производстве которого находится дело об административном правонарушении;
- Следователь, руководитель следственного органа (при проверке сообщения о преступлении);
- Суд, судья.

Эксперт – физическое лицо, обладающее специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла.

Судебный эксперт - физическое лицо, обладающее специальными знаниями и соответствующее требованиям, установленным законодательством, которому в процессе судопроизводства в порядке, установленном процессуальным законодательством, поручено производство судебной экспертизы;

Все процессуальные кодексы указывают только одно основание (требование) для назначения лица судебным экспертом – **наличие специальных знаний** (ст. 57 УПК РФ, ст. 85 ГПК РФ, ст. 55 АПК РФ). Вместе с тем, процессуальные кодексы требуют, чтобы в своем заключении судебный эксперт сообщил о своем образовании, специальности, стаже

работы, о наличии ученой степени и (или) ученого звания (ст. 204 УПК РФ, ст. 86 АПК РФ).

Если выполняется (назначается) судебная экспертиза, требование о представлении экспертом сведений о своем членстве в СРО *не предусмотрено законом*. Судебная экспертиза осуществляется только по нормам процессуальных кодексов. Что касается компетенции эксперта, то она должна устанавливаться по существу, а не по формальным основаниям. Неправомерны требования о профильном образовании судебного эксперта.

Экспертная специальность - комплекс знаний, умений и навыков, приобретенных лицом, имеющим профессиональное образование, путем целенаправленного профессионального обучения.

Научно-методическое обеспечение судебной экспертизы - один из видов обеспечения судебно-экспертной деятельности, включающий методические материалы по производству судебной экспертизы, методы и средства судебной экспертизы, программы профессионального обучения в области судебной экспертизы. В проекте ФЗ «О судебно-экспертной деятельности» специальная статья 10 «Научная обоснованность, объективность, всесторонность и полнота экспертных исследований» подчеркивает то, что экспертиза – это исследование, имеющее научную основу. Такой или аналогичной нормы нет в ФЗ 135 «Об оценочной деятельности».

Заключение эксперта - письменный документ, отражающий ход и результаты исследований, проведенных экспертом.

Вывод эксперта – часть заключения эксперта, содержащая ответ на вопрос следователя или суда, в котором сообщаются установленные им фактические данные.

Выводов (заключений) эксперта делятся по степени определенности на категорические и вероятные (предположительные, проблематичные). К последним относятся экспертизы стоимости.

Повторная экспертиза – экспертиза тех же объектов для решения тех же вопросов, проводимая ввиду сомнения в правильности и (или) обоснованности вывода (заключения) эксперта, а также при наличии противоречий в выводах эксперта или разногласий между экспертами, проводившими экспертизу комиссионно.

Дополнительная экспертиза – экспертиза того же вида, что и первичная, назначенная в случае недостаточной ясности или полноты вывода (заключения) первичной экспертизы. Разъяснение аргументации заключения первичной экспертизы – задача допроса эксперта.

Модель (в экспертизе) – подобранный или созданный объект, представляющий собой аналог (воспроизведение) объекта экспертного исследования или отдельных его свойств для выявления и использования новых знаний об объекте исследования.

Инициатива эксперта – предусмотренное законом право эксперта указать в своем заключении на имеющие значение для дела факты, по поводу которых ему не были заданы вопросы.

Комиссия экспертов – кратковременное объединение экспертов одной или разных специальностей для производства конкретной экспертизы.

3. Общие положения

Основаниями для производства судебной экспертизы являются определение суда, постановления судьи, лица, производящего дознание, следователя. Судебная экспертиза считается назначенной со дня вынесения соответствующего определения или постановления. Орган или лицо, назначившие судебную экспертизу, должны представить объекты исследований и материалы дела, необходимые для проведения исследований и дачи Заключения эксперта.

При поручении проведения экспертизы лицу, не являющемуся государственным судебным экспертом, в определении о назначении экспертизы будут указаны фамилия, имя, отчество эксперта, сведения о его образовании, специальности, стаже работы и занимаемой должности.

Самоотвод должен быть заявлен судебным экспертом до рассмотрения дела по существу. Наряду с общими основаниями для самоотвода (отвода) участников процесса (ст. 61, 62 УПК РФ, ст. 16 ГПК РФ, ст. 21, 22 АПК РФ) существуют специфические основания для самоотвода (отвода) судебного эксперта:

- некомпетентность эксперта;
- служебная или иная зависимость, в которой находился или находится эксперт от лица, участвующего в деле;
- личная заинтересованность в исходе дела (ст. 70 УПК РФ, ст. 18 ГПК РФ, ст. 23,27 АПК РФ).

В арбитражном процессе в дополнение к этому приведено еще одно специфическое основание (ст. 23 АПК РФ) для отвода эксперта. Это проведение сведущим лицом ревизии или проверки, материалы которой послужили поводом для обращения в арбитражный суд или используются при рассмотрении дела.

Других, оснований, кроме содержащихся в упомянутых выше статьях, для отвода судебного эксперта не имеется, например: требование наличия лицензии, аккредитации, членства в каком-то профессиональном объединении, высшего профильного образования, высшего образования и другое.

Эксперт может быть отведен или ему рекомендуется заявить самоотвод при наличии следующих обстоятельств:

- при предыдущем рассмотрении данного дела участвовал в нем в качестве эксперта или свидетеля;
- является родственником лица, участвующего в деле, или его представителя;
- лично, прямо или косвенно заинтересован в исходе дела либо имеются иные обстоятельства, которые могут вызвать сомнение в его беспристрастности;
- находится или ранее находился в служебной или иной зависимости от лица, участвующего в деле, или его представителя;

делал публичные заявления или давал оценку по существу рассматриваемого дела.

Основанием отвода эксперта является также проведение им ревизии или проверки, материалы которых стали поводом для обращения в суд или используются при рассмотрении дела.

Эксперту рекомендуется отказаться также от дачи Заключения эксперта, если представленные ему материалы недостаточны или если он не обладает знаниями, необходимыми для выполнения возложенной на него обязанности.

Процесс проведения экспертизы рекомендуется разделить на несколько этапов. Во-первых, это подготовительная стадия, когда эксперту необходимо ознакомиться с определением о назначении экспертизы, сформулированными вопросами, поступившими материалами, определить достаточность представленных материалов для проведения экспертизы. Во-вторых, провести исследование объекта экспертизы в соответствии с поставленными вопросами. В-третьих, сформулировать выводы. В-четвертых, написать письменное Заключение эксперта.

Необходимо иметь в виду, что эксперту предписывается проводить исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

В случае если при проведении экспертизы используются приборы и инструменты, и они подлежат аттестации, сертификации и поверке, то такие приборы обязательно должны быть сертифицированы, аттестованы и проверены, о чем конкретно должно быть указано в Заключение эксперта. Применительно к стоимостной экспертизе под приборами можно понимать специальные программные средства.

Лицо, назначившее судебную экспертизу (судья, следователь, дознаватель), обязаны разъяснить эксперту его права и предупредить его об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ (ст. 192, 283 УПК РФ, ст. 79, 80 ГПК РФ, ст. 82 АПК РФ).

Если определение (постановление) о назначении судебной экспертизы поступило по почте в адрес эксперта, не работающего в экспертном учреждении, или в адрес руководителя экспертного учреждения, который сам проводит эту экспертизу, то актом разъяснения прав и предупреждения об уголовной ответственности следует считать дачу ими соответствующей подписки, прилагаемой к делу, а также его отметка о предупреждении об уголовной ответственности, помещаемая во вводной части заключения (п. 5 ч. 1 ст. 204 УПК РФ, п.4, ч. 1 ст. 96 АПК РФ).

Отказ принять заключение в подобных случаях из-за того, что никто лично не предупреждал судебного эксперта не основателен. К тому же, эксперт, давший заключение, вызванный в судебное заседание, предупреждается судьей лично, о чем экспертом дается подписка в протоколе судебного заседания (п. 7, ч. 2 ст. 153 АПК РФ, ст. 165 ГПК РФ, ст. 282, 195 УПК РФ).

4. Обязанности и права экспертов

Лицо, назначенное судебным экспертом, **обязано**:

- явиться по вызову судьи (суда) (следователя, дознавателя).
 - заявить самоотвод при наличии оснований
 - принять экспертизу к производству.
 - провести полное исследование представленных ему объектов и материалов дела, дать обоснованное и объективное Заключение эксперта по поставленным перед ним вопросам;
 - составить мотивированное письменное сообщение о невозможности дать Заключение эксперта и направить данное сообщение в орган или лицу, которые назначили судебную экспертизу, если поставленные вопросы выходят за пределы специальных знаний эксперта, объекты исследований и материалы дела непригодны или недостаточны для проведения исследований и дачи Заключения и эксперту отказано в их дополнении, современный уровень развития науки не позволяет ответить на поставленные вопросы;
 - не разглашать сведения, которые стали ему известны в связи с производством судебной экспертизы, в том числе сведения, которые могут ограничить конституционные права граждан, а также сведения, составляющие государственную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну;
 - обеспечить сохранность представленных объектов исследований и материалов дела.
- Эксперту также предписывается исполнять обязанности, предусмотренные соответствующим конкретным процессуальным законодательством.

При производстве судебной экспертизы эксперт не вправе (ст. 57 УПК РФ, ст. 85 ГПК РФ, ст. 55 АПК РФ).

- вступать в личные контакты с участниками процесса, если это ставит под сомнение его

- незаинтересованность в исходе дела;
- самостоятельно собирать материалы дела о предмете экспертизы для производства судебной экспертизы;
- сообщать кому-либо о результатах судебной экспертизы, за исключением органа или лица, ее назначивших;
- уничтожать объекты исследований либо существенно изменять их свойства без разрешения органа или лица, назначивших судебную экспертизу.

Эксперт не вправе также отказаться от производства порученной ему судебной экспертизы в установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны, на которую судом возложена обязанность по оплате расходов, связанных с производством судебной экспертизы, осуществить оплату назначенной экспертизы до ее проведения.

Эксперт имеет право:

- задавать в судебном заседании вопросы лицам, участвующим в деле и свидетелям (ч.1,3 ст. 85 ГПК РФ).
- знакомиться с материалами дела, относящими к предмету экспертизы (необходимыми для ее производства).
- ходатайствовать о предоставлении дополнительных материалов, относящихся к предмету экспертизы.
- ходатайствовать перед судом или лицом, назначившим экспертизу, о привлечении к производству судебной экспертизы других экспертов, если это необходимо для проведения исследований и дачи заключения;
- участвовать с разрешения дознавателя, следователя, суда в процессуальных действиях и задавать вопросы, относящиеся к предмету судебной экспертизы (ст. 57 УПК РФ).
- с разрешения арбитражного суда участвовать в судебных заседаниях, задавать вопросы лицам, участвующим в деле и свидетелям (ч. 3 ст. 55 АПК РФ).
- обжаловать действия (бездействие) и решения дознавателя, следователя, прокурора и суда, ограничивающие его права.
- делать подлежащие занесению в протокол следственного действия или судебного заседания заявления по поводу неправильного истолкования участниками процесса его Заключения или показаний;
- обжаловать в установленном законом порядке действия органа или лица, назначившего судебную экспертизу, если они нарушают права эксперта.

На основании проведенных исследований с учетом их результатов эксперт от своего имени или комиссия экспертов дают письменное Заключение эксперта и подписывают его. Подписи эксперта или комиссии экспертов удостоверяются печатью организации.

5. Заключение эксперта

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

В **Заключении эксперта** или комиссии экспертов должны быть отражены:

- время и место производства судебной экспертизы;
- основания производства судебной экспертизы;
- сведения об органе или о лицах, назначивших судебную экспертизу;
- сведения об эксперте, а именно: фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность;

- предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения, оформление им соответствующей подписки и направление ее вместе с заключением эксперта в орган или лицу, которые назначили судебную экспертизу;
- вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов;
- объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы;
- сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы;
- содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;
- оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Если эксперт при проведении экспертизы установит обстоятельства, имеющие значение для дела, и по поводу этих обстоятельств ему не были поставлены вопросы в определении суда, то ему рекомендуется включить выводы об этих обстоятельствах в свое Заключение эксперта. То есть в заключении не только вопрос и ответ, но и изложение существенных обстоятельств, определивших характер заключения. Например: на рынке недвижимости Санкт-Петербурга наблюдается стагнация. На торгах фонда имущества продан аналогичный объект.

Материалы, иллюстрирующие Заключение эксперта (фотографии, таблицы, схемы, сведения об объектах-аналогах, расчетные таблицы и другие), рекомендуется прилагать к Заключению эксперта, при этом они будут являться его составной частью.

Заключение эксперта должно быть выдано в письменной форме и содержать подробное описание проведенных исследований, а также сделанные в результате этих исследований выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Вопросы суда во вводной части заключения, как правило, приводятся в точном соответствии с тем, как они были сформулированы в определении суда. Иногда допустимо перефразирование экспертом вопроса (вопросов) без изменения его (их) сути, если избранная судом формулировка по мнению эксперта неточна, что может быть связано со спецификой профессиональной терминологии. Информацию о перефразировании вопроса суда и его причинах следует указать во вводной части Заключения эксперта.

Если эксперт в суд не приглашается, то на заседании суда анализируется содержание Заключения эксперта.

В случаях, когда эксперт (автор заключения) по ходатайству лиц, участвующих в деле, или по инициативе суда на заседание приглашается, ему могут быть заданы дополнительные вопросы с целью разъяснения и уточнения Заключения эксперта, проведенного исследования и сделанных выводов.

Вопросы на суде могут быть новыми, выходящими за рамки выданного Заключения эксперта. Это может привести к нарушению правил, требующих письменного оформления Заключения эксперта, и к дополнительной экспертизе. В случае получения в ходе судебного заседания новых вопросов, выходящих за рамки выданного Заключения эксперта, ему рекомендуется обратить внимание суда на это обстоятельство и постараться не отвечать на эти вопросы.

Эксперту также не рекомендуется в ходе судебного заседания формулировать новые выводы, отличающиеся от указанных в выданном Заключении эксперта. В ходе судебного заседания эксперту рекомендуется лишь уточнять и разъяснять само проведенное экспертное исследование и те выводы, к которым пришел эксперт. Следует иметь в виду, что ответы эксперта на вопросы суда заносятся в протокол судебного заседания.

Неполнота и неясность выводов в Заключении эксперта, когда они не могут быть исправлены в результате допроса эксперта, являются основанием для назначения

дополнительной экспертизы. Производство дополнительной судебной экспертизы, назначенной в случае неясности или неполноты выданного Заключение эксперта, может быть поручено тому же самому или другому эксперту.

Повторная судебная экспертиза назначается в связи с возникшими у суда (лица, производящего дознание, следователя) сомнениями в правильности или обоснованности выданного Заключение эксперта. Её производство поручается всегда другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Если вывод эксперта суд признает недостоверным, то выданное Заключение эксперта, как правило, отвергается судом как судебное доказательство. Также несоблюдение требований к форме Заключение эксперта, несмотря на обоснованные и объективные выводы, может дать основания суду не признать его судебным доказательством.

6. Ошибки эксперта и их последствия

Возможными ошибками эксперта, которые рекомендуется исключить при проведении судебной экспертизы, могут быть следующие:

- нарушение экспертом процессуального режима и процедуры производства экспертизы;
- выход эксперта за пределы своей компетенции;
- выражение экспертной инициативы в не предусмотренных законом формах;
- самостоятельное соби́рание материалов и объектов экспертизы;
- обоснование выводов материалами дела, а не результатами исследования;
- осуществление несанкционированных судом (дознавателем, следователем) контактов с заинтересованными лицами;
- принятие поручения на производство экспертизы и материалов от неуполномоченных лиц;
- несоблюдение процессуальных требований к Заключение эксперта (в том числе отсутствие в Заключение эксперта необходимых по закону реквизитов);
- неполнота или односторонность исследования;
- профессиональные упущения: небрежность, неаккуратность, поверхностное производство исследования, пренебрежение методическими рекомендациями, неполное выявление существенных признаков объекта; использование не всех известных эксперту методов исследования, игнорирование тех или иных свойств объектов или их взаимозависимости;
- неуверенность в своих знаниях, повышенная внушаемость, мнительность, конформизм или, наоборот, излишняя самоуверенность, амбициозность, пренебрежение мнением авторитетных специалистов;
- стремление проявить экспертную инициативу без достаточных к тому оснований, утвердить свой приоритет в применении нетривиальных методов и оригинальных решений экспертной задачи, отличиться новизной и дерзостью решения, самобытностью суждений и неординарностью выводов.

Эксперту следует иметь в виду, что на ошибочность его Заключение могут повлиять материалы дела, Заключение эксперта предшествующей экспертизы и некритическое его осмысление, а также поведение вышестоящих руководителей, следователя, иных участников судопроизводства.

7. Типовые вопросы, которые ставятся перед экспертами по экспертизе стоимости объектов.

№ п/п	Типовые вопросы суда, по которым проводится экспертиза стоимости объектов	Реакция эксперта
-------	---	------------------

1	Соответствует ли величина рыночной стоимости объекта, определенная оценщиком в отчете №... от ...рыночному уровню цен на...?	Подготовка Заключения эксперта с определением интервала уровня цен на дату оценки и подтверждением/неподтверждением стоимости, рассчитанной в отчете.
2	Соответствует ли отчет об оценке №... от ... требованиям Федерального закона, ФСО и др. актов? Подтверждается ли стоимость объекта оценки?	Подготовка Заключения эксперта по подтверждению/неподтверждению стоимости объекта, включая нормативно-методическую экспертизу.
3	Соответствует ли отчет об оценке №... от ... требованиям Федерального закона, ФСО и др. актов?	Подготовка Заключения эксперта по нормативно-методической экспертизе (ст. ФЗ 135)
4	Какова рыночная стоимость объекта оценки (объекта недвижимости, земельного участка, транспортного средства, акций, и т.п.)?	Подготовка Заключения эксперта с возможным приложением Отчета об оценке (см. рекомендации ниже)

8. Алгоритмы исследования объекта экспертизы и поиска ответов на вопросы суда

Первым шагом многих экспертиз является поиск ответа на вопрос о соответствии отчета ФЗ и ФСО, что соответствует понятию «нормативно-методическая экспертиза» из ФСО 135. На этом шаге рекомендуется заполнить таблицу, содержащую полный перечень формальных требований к отчету об оценке. Эксперт не должен давать оценку модели стоимости, избранной оценщиком за исключением логических и математических ошибок (если они обнаружены). То есть помимо формальных требований законодательства можно предъявить требование отсутствия логических ошибок.

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет	Комментарии
1	Объект оценки	ФЗ-135 ст. 11		
2	Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)			
3	Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки			
4	Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	ФЗ-135 ст. 11		
5	Вид определяемой стоимости			
6	В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки			
7	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст. 11		
8	Дата составления отчета			
9	Соблюдение условия, в соответствии с которым с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев при обязательности	ФСО-1 п. 8		

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет	Комментарии
	проведения оценки			
10	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11		
	В Задании на оценку указаны:			
11	Объект оценки	ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.8б		
12	Имущественные права на объект оценки			
13	Цель оценки			
14	Предполагаемое использование результатов оценки			
15	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки			
16	Вид стоимости			
17	Дата оценки			
18	Срок проведения оценки			
19	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка			
20	Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях	ФСО-1 п.27		
21	Информация об имущественных правах на объект оценки в разделе «Описание объекта оценки»	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8е		
22	Информация об обременениях, связанных с объектом оценки			
23	Сведения о количественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки			
24	Сведения о качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки			
25	Информация о текущем использовании объекта оценки			
	<i>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:</i>			
26	Полное наименование организации;			
27	Балансовая стоимость объекта оценки			
28	Наличие сведений о заказчике и об оценщике		ФСО-3 п.8в	
	<i>О заказчике - юридическом лице</i>			
29	Организационно-правовая форма			
30	Полное наименование			
31	Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)			
32	Дата присвоения ОГРН			
33	Место нахождения			
	<i>О заказчике - физическом лице:</i>			
34	Фамилия, имя, отчество			
35	Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ			
	Наличие информации об оценщике, работающем на основании трудового договора:	ФСО-3 п.8в		
36	Фамилия, имя, отчество оценщика			
37	Информация о членстве в СРОО			
38	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего			

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет	Комментарии
	получение проф. знаний в области оценочной деятельности			
39	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика			
40	Стаж работы в оценочной деятельности			
41	Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор			
42	Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор			
43	ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор			
44	Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор			
45	Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор			
46	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.			
47	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	ФЗ-135 ст. 11		
48	Обоснование применения указанных в отчете стандартов оценочной деятельности.	ФЗ-135 ст. 11		
	Наличие глав / разделов			
49	Основные факты и выводы, в том числе			
50	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.	ФСО-3 п.8а		
51	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.			
52	Итоговая величина стоимости объекта оценки			
53	Задание на оценку	ФСО-3 п.8 б		
54	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).	ФСО-3 п.8 г		
55	Применяемые стандарты оценочной деятельности.	ФСО-3 п.8 д		
56	Описание объекта оценки	ФСО-3 п.8е		
	Анализ рынка, в том числе			
57	Анализа рынка объекта оценки	ФСО-3 п.8 ж		
58	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость			
59	Описание процесса оценки объекта оценки	ФСО-3 п.8 з		
60	Согласование результатов	ФСО-3 п.8 и		

Вторым шагом экспертизы является изучение условий задачи оценки, т.е. информации об объекте оценки, его экономическом окружении и концепции оценки. При этом необходимо помнить о принципе существенности и концентрировать своё внимание на той, информации, которая войдет в состав модели стоимости объекта оценки и будет существенно влиять на результат. Анализ модели рекомендуется производить «сверху вниз», т.е. начиная с процесса согласования результатов и расчета итогового значения стоимости. Такой анализ помогает выявить существенные факторы и отбросить несущественные или малосущественные. Так если один из подходов имеет вес при согласовании менее 10%, он может быть исключен из анализа. Начинать анализ надо с подхода (метода), который имеет максимальный вес.

Модель (стоимости или оценки) – это функция (функционал), связывающая величину стоимости со значениями параметров (**факторов стоимости**), существенно влияющих на результат оценки, т.е.

$$CT = F(\Phi C_1, \Phi C_2, \dots, \Phi C_n).$$

В модель включаются только важные (существенные) факторы, иначе она оказывается не достаточно адекватной или избыточно сложной. Отметим, что количество факторов стоимости всегда конечно. В практике оценки модель стоимости представляет собой не уравнение, а алгоритм, выполненный в среде электронных таблиц.

Задачу оценки степени существенности фактора стоимости решает **процедура анализа чувствительности**, которая показывает как изменяется результат оценки при изменении значения факторов стоимости в пределах разумного диапазона его значений.

Таким образом, второй этап экспертизы заканчивается формулированием модели стоимости, реализованной в отчете об оценке, или её близкого аналога. «Задача решена, если построена адекватная модель объекта».

Эксперт должен тщательно изучить и воспроизвести модель стоимости как совокупность подходов и методов, выбранных оценщиком. Если при этом обнаружены логические или математические ошибки, они должны быть отмечены в экспертном заключении. При этом необходимо указать степень влияния этих ошибок на результат оценки, т.к. ошибки, не влияющие на результат существенно, не могут быть основанием для формулирования отрицательного экспертного заключения.

Существенным предлагается считать влияние в диапазоне $\pm 20\%$ от величины стоимости. Эта величина диапазона получена как результат анализа:

- 1) Ст. 40 Налогового кодекса РФ
- 2) Принцип Парето или правило 80/20

Третьим шагом экспертизы является верификация алгоритма (модели) оценки путем воспроизведения расчетов оценщика. Для этого в модель стоимости подставляются параметры (свойства) объекта оценки и рассчитывается стоимость объекта, т.е.

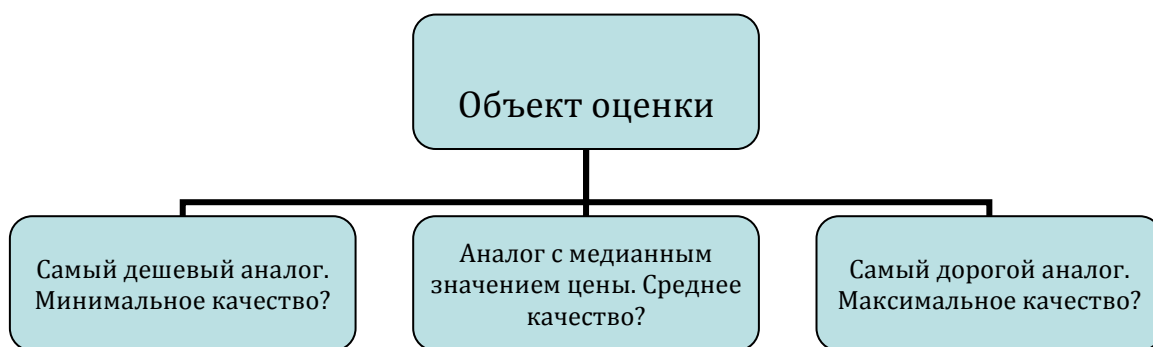
$$CT_0 = F(\Phi C_{10}, \Phi C_{20}, \dots, \Phi C_{n0}).$$

Эксперт с помощью описанной модели определяет диапазон стоимости и проверяет присутствие результата оценки в этом диапазоне.

С целью верификации модели эксперт может производить её упрощения, если они не влияют существенно на результат. Так вместо дисконтирования денежного потока можно использовать модель постоянного потока, если изменения ДП незначительны.

Некоторые рекомендации по формулированию диапазона стоимости.

В рамках сравнительного подхода диапазона рассчитать минимальное, максимальное, среднее и медианное значение цен объектов-аналогов. Диапазоном могут служить экстремальные значения, если качество аналогов и объекта оценки близки. Если качество объекта оценки выше среднего, границами диапазона может служить среднее и максимальное значения.



В рамках доходного подхода диапазон может быть рассчитан путем деления усредненного постоянного денежного потока (ДП_{ср}) на максимальное (КК_{макс}) и минимальное (КК_{мин}) значение коэффициента капитализации.

$$C_{\text{мин}} = \text{ДП}_{\text{ср}} / \text{КК}_{\text{макс}} \text{ и } C_{\text{макс}} = \text{ДП}_{\text{ср}} / \text{КК}_{\text{мин}}$$

Если в отчете использовался метод кумулятивного построения ставки дисконтирования, экстремальные значения могут быть получены путем разумных колебаний составляющих риска.

В рамках затратного подхода диапазон может формироваться за счет вариаций величины износа. Так при использовании метода эффективного возраста могут варьироваться величины эффективного возраста и срока экономической жизни.

Если эксперт воспроизвел модель оценщика без введения дополнительных допущений и с сохранением всех факторов стоимости, результат реализации модели стоимости экспертом должен совпасть с результатом оценщика.

Четвертым шагом экспертизы является составление и реализация экспертом альтернативной модели стоимости. Альтернативность модели обеспечивается подбором других аналогов и (или) использованием других методов расчета стоимости.

Если в отчет используются аналоги, которые составляют генеральную совокупность, подбор других аналогов осуществить не удастся. В противном случае, эксперт должен выяснить, как изменится результат оценки при использовании других аналогов.

Таким образом, альтернативность модели – это варьирование трех основных её составляющих:

- ✓ Исходные данные (аналоги)
- ✓ Формулы (алгоритмы)
- ✓ Параметры модели

Приведем таблицу альтернативных методов:

Подход	Методы уровня 1	Методы уровня 2	Методы уровня 3
Сравнительный	Регрессия и (или) квалиметрия. Аналогов >14	Квалиметрия. Аналогов 4-10.	Качественные сравнения. Аналогов 4-10.
Доходный	Дисконтирование ДП по безрисковой ставке. Три сценария.	Дисконтирование ДП по ставке, учитывающей риск. Один сценарий.	Прямая капитализация или капитализация по моделям.
Затратный (новое строительство)	Составление или корректировка смет	Сравнение предложений на рынке строительного подряда.	Укрупненные показатели УПВС или КО-ИНВЕСТ.
Затратный	Анализ проекта	Качественная оценка	Метод

(накопленный износ или устаревание)	устранения износа.	состояния конструктивных элементов	эффективного возраста
-------------------------------------	--------------------	------------------------------------	-----------------------

Методы уровня 1 по своему потенциалу являются наиболее адекватными, т.к. используют меньше дополнительных гипотез (специальных допущений). Однако, при отсутствии надежных исходных данных или их ошибочной интерпретации дополнительные гипотезы могут не снижать, а повышать достоверность модели. Так смета, составленная с грубыми ошибками (метод уровня 1) может приводить к ошибке большей, чем анализ предложений на рынке подряда (метод уровня 2). Прогноз переменного потока может быть менее адекватен, чем модель постоянного потока, если прогноз изменения ДП ошибочен.

Эксперт должен помнить о том, что экспертные мнения являются субъективными и носят в значительной степени случайный характер. Необходимо выявить чувствительность результата оценки к результатам экспертных опросов.

В таблице приведены варианты положительных и отрицательных заключений эксперта.

Шаг	Положительный вывод	Отрицательный вывод
1	Отчет соответствует ФЗ и ФСО.	Отчет не соответствует ФЗ и ФСО
2		
3	Расчет стоимости подтверждается	В расчете стоимости обнаружены существенные ошибки (перечень и ошибок с указанием их влияния на стоимость)
4	Альтернативная модель стоимости приводит к результатам, которые не существенно отличаются от результатов оценки	Альтернативная модель стоимости приводит к результатам, которые существенно отличаются от результатов оценки

9. Судебная экспертиза и экспертиза по закону об оценочной деятельности

Судебная экспертиза и экспертиза, предусмотренная законом об оценочной деятельности, имеют своим предметом рыночную стоимость. Однако между ними имеются существенные отличия как по форме, так по содержанию.

Отличия	Судебная экспертиза	Экспертиза по ФЗ 135
Вопросы эксперту	Еще и другие вопросы, в т.ч. о значении стоимости и о диапазоне стоимости.	Соответствует ли отчет требованиям ФСО? Подтверждает ли эксперт значение рыночной стоимости?
Форма отчета	Регламентируется процессуальным кодексом. Гибкая форма.	Регламентируется ФЗ 135 и ФСО. Жесткая форма.
Взаимодействие с участниками	Запрещено	Допустимо
Исходная информация	Только из материалов дела.	Из любых источников
Ответственность эксперта	По уголовному кодексу	По ФЗ 135
Требования к эксперту	Наличие профессиональных знаний	Членство в СРОО, государственный экзамен, избрание в ЭС СРОО
Основания для	Решение суда	Договор

Самые важные по содержанию противоречия между положениями ФЗ 135 процессуальным законодательством и ФЗ-73 затрагивают вопрос о том, какую информацию можно и необходимо использовать в процессе определения стоимости.

В отчете об оценке должно быть выполнено требование п.18 ФСО 1, в котором указывается, что «Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки...».

То есть согласно ФСО оценщик сначала выбирает подходы и методы для оценки объекта, а потом собирает всю информацию, необходимую по его мнению для реализации этих методов.

Статья же 16 ФЗ-73 устанавливает следующее:

«Эксперт не вправе... самостоятельно собирать материалы для производства судебной экспертизы...». То есть процессуальное законодательство и ФЗ-73 прямо запрещают судебному эксперту сбор информации об интересующем суд объекте гражданских прав.

Судебная практика работы показывает, что некоторые оценщики, назначенные определением суда судебными экспертами, продолжают действовать как специалисты-оценщики, действуя в соответствии с пунктом 18 «в» ФСО №1, в результате чего нарушают законы, что заключается:

- ✓ в общении со сторонами процесса;
- ✓ самостоятельном осмотре материального объекта, интересующий суд;
- ✓ самостоятельном получении документов на объект оценки (техпаспорта БТИ, правоустанавливающие документы и т.п.);
- ✓ самостоятельное получение бухгалтерскую отчетность.

Это может привести к нарушению статьи 307 УК РФ «Заведомо ложное показание, заключение эксперта или неправильный перевод».

Всю необходимую информацию об объекте оценки судебный эксперт запрашивает у суда.

Суд же по своему усмотрению удовлетворяет ходатайство эксперта, либо не удовлетворяет. В случае, если суд проигнорировал ходатайство эксперта и не предоставил запрошенную информацию, а эксперт уже знает или может самостоятельно получить информацию об объекте оценки, то даже в этом случае эксперт дает заключение только на основании предоставленных ему материалов судом.

Анализ рынка, подбор аналогов, изучение объектов окружающего мира и т.д. – это специальные знания эксперта, и на получение такой информации эксперт ни у кого разрешения не спрашивает.

При производстве судебной экспертизы судебным экспертом любые акты (в том числе ФСО) должны применяться только в той мере, в какой они не противоречат процессуальному законодательству, ФЗ-73 и существу вопросов, заданных эксперту органом, назначившим экспертизу.

Из вышесказанного становится очевидным, что заключение эксперта не может являться «полным письменным Отчетом», составленным согласно Закону об оценочной деятельности, равно как и то, что Отчет об оценке объекта оценки не всегда должен прилагаться к заключению эксперта.

Правда, есть частное мнение Минэкономразвития РФ, опубликованное в Письме Минэкономразвития РФ от 19.07.2010 N Д06-2301 "Включение отчета об оценке в состав экспертного заключения, подготовленного экспертом-оценщиком по инициативе судов и следственных органов". Однако, указанный орган, в соответствии с действующим законодательством, не уполномочен регулировать судебно-экспертную деятельность в РФ, давать разъяснения по вопросам не входящим в его компетенцию.

Таким образом, можно констатировать, что профессиональная оценочная деятельности и деятельность судебного эксперта по вопросам стоимости связаны не по форме, а по содержанию, т.к. опираются на общую методическую базу (подходы, методы, алгоритмы оценки). При этом используются принципиально разные источники информации об объекте оценки.

10. Часто задаваемые вопросы

Может ли суд не принять заключение судебного эксперта. Если заключение эксперта выполнено по форме, установленной законом «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (N 73-ФЗ от 31 мая 2001 года), проведено исследование в полном объеме и даны ответы на вопросы, ***суд обязан*** принять заключение эксперта. Заключение эксперта по экспертизе, проведенной в точном соответствии с ее правовым регулированием, является доказательством по делу и должно быть приобщено к материалам дела. «Заключение эксперта для суда не обязательно и оценивается судом по правилам, установленным в ст. 67 ГПК РФ. Несогласие судьи с заключением должно быть мотивированно в решении или определении» (ч. 3 ст. 86 ГПК РФ).

«Заключение эксперта оглашается в судебном заседании и исследуется наряду с другими доказательствами по делу» (ч. 3 ст. 86 АПК РФ).

«Заключение эксперта оглашается в судебном заседании. В целях разъяснения и дополнения заключения эксперту могут быть заданы вопросы» (ст. 187 ГПК РФ).

Из выше приведенных статей очевидно, что заключение эксперта всегда должно быть приобщено к материалам дела, проверено и оценено наряду с другими доказательствами. Не выполнение этих условий является грубейшим нарушением закона.

Как было указано выше, суд может не согласиться с заключением эксперта и не принять его в качестве доказательства. Однако и в этом случае экспертиза, проведенная экспертом, должна быть оценена и включена в судебные издержки.

Можно ли судебного эксперта вызывать повесткой как свидетеля.

Судебный эксперт, давший заключение на основе определения суда (постановления следователя, дознавателя) остался в этом качестве до окончания дела. Судебный эксперт не может быть вызван в качестве свидетеля по следующим основаниям. Закон различает процессуальное положение лиц, участвующих в деле и вызываемых в судебное заседание: «Лица, участвующие в деле, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд повесткой с уведомлением...» (ст. 113 ГПК РФ).

Судебный эксперт может быть вызван в судебное заседание только для допроса по его заключению. Эксперт не может быть свидетелем, т.к. ему не о чем свидетельствовать, если бы он был свидетелем, то его нельзя было назначать экспертом. К тому же эксперт приходит в суд с данным им заключением, т.е. с выводными знаниями. В то время как свидетеля никогда не спрашивают о том, к каким выводам он пришел. По этим же основаниям ни специалист (в гражданском, уголовном процессах), ни лицо, производившее оценку также не могут вызываться в качестве свидетелей. Специалист (ст. 188 ГПК РФ, ст. 58 УПК РФ) является участником соответствующего процесса и так должен обозначаться во всех процессуальных документах (в том числе в документе о вызове его в судебное заседание). Оценщик не является свидетелем по существу, ему не о чем свидетельствовать, он также как эксперт приходит в суд с ***выводными данными***. К

тому же, оценка имущества, указана в ст. 188 ГПК РФ, в качестве одной из функций специалиста.

Можно ли давать рецензию на заключение судебного эксперта после принятия решения по делу.

Ни в одном из процессов (уголовном, гражданском, арбитражном) такого процессуального действия как рецензия на заключение судебного эксперта не предусмотрено. Если сторона обоснованно не согласна с заключением судебного эксперта, она может ходатайствовать перед судом о назначении дополнительной или повторной экспертизы. В уголовном процессе наряду с этим сторона может обратиться к специалисту и предложить ему дать заключение по уже проведенной экспертизе, сформулировав надлежащим образом вопросы. ***Рецензирование заключения судебного эксперта – действие не процессуальное*** и не регулируемое никакими нормами, такой документ – рецензия на заключение судебного эксперта не имеет доказательственного значения. К тому же, как всякая рецензия она может быть оспорена автором, т.е. судебным экспертом, давшим заключение.

11. Список рекомендуемой литературы

1. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 № 138-ФЗ;
2. «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 № 95-ФЗ;
3. «Уголовный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 № 174-ФЗ;
4. «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 №195-ФЗ;
5. «Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 № 63-ФЗ;
6. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно – экспертной деятельности в Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
8. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Минэкономразвития России № 254, 255, 256 от 20.07.2007 г. (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).
9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2010 № 28 «О судебной экспертизе по уголовным делам»;
10. Постановление Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 № 66 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».
11. Е. Р. Россинская, Е. И. Галяшина. Настольная книга судьи. Судебная экспертиза. Теория и практика. Московская государственная юридическая академия им. О. Е. Кутафина. Институт судебных экспертиз.
12. Федеральный закон «**О судебно-экспертной деятельности в РФ**». Законопроект размещен на официальном сайте Государственной думы РФ.
<http://spb.pomogatel.ru/public/resume.aspx?id=94920&p1=sidelka&p2=25&an=pionerskaja&m ode=list&index=18>



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, офис 233
Почтовый адрес: 190000, Санкт-Петербург, Санкт-Петербургский почтамт, а/я № 1

тел./факс +7 (812) 334-69-02
www.cpa-russia.org

info@cpa-russia.org
Skype: cpa-russia

Приложение

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Экспертного совета
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки»

_____ **В.А. Кривошея**

_____ **2013 г.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА №XXX/XX/2013 ***ОТ XX ДЕКАБРЯ 2013 ГОДА***

ПО ДЕЛУ АРБИТРАЖНОГО СУДА ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ***ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ №А56-XXXXX/2013***

Основание для проведения экспертизы:

Определение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16 октября 2013 г., дело №А56-XXXXX/2013.

Период проведения экспертизы: с 02.12.2013г. по 13.12.2013г. Более позднее начало проведения экспертизы обусловлено очередным отпуском эксперта (см. Приложение 3).

Сведения об эксперте: XXX XX XXXXX, эксперт Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»; член международной Организации Содействие Экспертному делу (ОСЭ) с 2004г. (международное удостоверение №ФЛ/33/04 от 01.11.2004г.); аттестованный специалист на право осуществления оценки недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, по заказу Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (с 1998г); член рабочей группы по вопросам осуществления кадастровой оценки земельных участков на территории Санкт-Петербурга (с 2011 г.).

Основное образование: Военный инженерный Краснознаменный институт имени А.Ф. Можайского (Военно-Космическая академия имени А.Ф. Можайского), военный инженер-строитель (диплом с отличием ЗВ № 044814 от 28.06.1982); Доктор технических наук с 2001г. (диплом доктора наук ДК №006887 от 21.02.2001г.); Профессор по кафедре строительства и эксплуатации наземных комплексов с 2001г. (аттестат профессора ПР №005300 от 17.10.2001г.).

Дополнительное образование: Межотраслевой институт повышения квалификации по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (диплом серия ПП № 269272 от 04.07.2001 г.); Повышение квалификации в Институте ускоренного обучения руководящих работников по программе «Оценочная деятельность» (свидетельство, рег. № ПК-010/1); Повышение квалификации в Санкт-Петербургском Государственном Политехническом Университете по программе «Оценочная деятельность» (свидетельство, рег. №10-176 от 28.05.2007); Повышение квалификации в Санкт-Петербургском Государственном университете по программе «Оценочная деятельность» (свидетельство, рег. №482 от 04.10.2010г.); Повышение квалификации при Европейском Центре Сертификации персонала «EuroZert» (сертификат компетентности Международного эксперта по оценке недвижимости ОН-О/П/38/04 от 12.06.2004г.); Повышение квалификации при Ассоциации Строителей России (сертификат Специалиста Высшей категории в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве №ВК-00046/07 от 05.10.2007г.); Повышение квалификации в Институте прикладной автоматизации и программирования по программе «Стройкачество (квалификационный аттестат, рег. №3783-78от 26.01.2013г.); Повышение квалификации в Межрегиональной общественной организации «Общество «ЗНАНИЕ» по курсу «Основы судебной экспертизы по экспертным специальностям» (удостоверение, рег. №00501 от 12.04.2013); Сдача единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков (квалификационный аттестат №000017-008 от 17.09.2013г.).

Общий стаж работы – с 1976г., стаж работы в строительстве – с 1982г., стаж работы в оценке – с 1997г., стаж работы экспертом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» - с 2009г.

02 декабря 2013 г.
Петербург

г. Санкт-

Я, ХХХ ХХ ХХХХ, эксперт Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»,

на основании Определения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16 октября 2013 г., о назначении по делу №А56-ХХХХХ/2013 экспертизы, произвёл судебную экспертизу.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ предупреждён:

_____ Х.Х. ХХХХХ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА №XXX/XX/2013

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Обстоятельства дела: Обстоятельства дела известны эксперту из материалов дела №А56-XXXXXX/2013.

На разрешение эксперта поставлен вопрос:

«Соответствует ли отчет от XX.01.2013 № XX-1/2012, об оценке рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, XXXXXXX пр., д. XX, корп. 2 лит. Б., кадастровый номер XX:XXX:XX, подготовленный Обществом с ограниченной ответственностью «XXXXXX», с учетом замечаний, представленных лицами, участвующими в деле, требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности?»

Перечень представленных материалов дела для производства экспертизы:

Таблица №1. Перечень представленных материалов дела

№ п/п	Наименование документа	Кол-во листов
1	Дело № А56-XXXXXX/2013. Том основного дела №1	286
2	Копия определения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.10.2013г. по делу №А56-XXXXXX/2013	3

Представленные материалы дела, относящиеся к объекту исследования:

- 1) Отчет об оценке земельного участка от XX.01.2013 №XX-1/2012.
- 2) Копия определения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.10.2013г. по делу №А56-XXXXXX/2013.

Эксперту не представлены материалы дела, в которых содержатся «замечания, представленные лицами, участвующими в деле».

Сообщение лицам, участвующим в деле, о дне и месте проведения экспертизы:

В соответствии с п.4 Определения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16 октября 2013 г., дело №А56-XXXXXX/2013, экспертом 06.12.2013г., исх. №XXXX (см. Приложение 2), были оповещены лица, участвующие в деле, о дне и месте проведения экспертизы, а именно: 09 декабря 2013г., с 09.00 часов по московскому времени по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, каб. 233. Ни одно оповещенное лицо, участвующее в указанном деле, на экспертизу не прибыло.

Используемая нормативная и методическая литература:

1. Федеральный закон № 73-ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002г. №95-ФЗ (в действующей редакции).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
4. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Минэкономразвития России № 254, 255, 256 от 20.07.2007 г. (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1; 2.
6. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
7. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Изд-во «МКС», 2007.
8. Оценка недвижимости /Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
9. Словарь основных терминов судебных экспертиз. Издательский центр «СУДЭКС», 2010.
10. Российская Е.И., Галяшина Е.И. Настольная книга судьи. Судебная экспертиза. Теория и практика, типичные вопросы, нестандартные ситуации. «ПРОСПЕКТ», М.: 2010.

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Определением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от XX октября 2013 г., дело №А56-XXXXX/2013, объектом исследования является отчет от XX.01.2013г. №XX-1/2012 об оценке земельного участка, г.Санкт-Петербург, XXXXX пр., д. XX, корп. 2 лит. Б., кадастровый номер XX:XXXX:XX, подготовленный Обществом с ограниченной ответственностью «XXXXX», на предмет соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, с учетом замечаний, представленных лицами, участвующими в деле.

Процедура экспертизы включала следующие этапы:

- Сообщение лицам, участвующим в деле, о дне и месте проведения экспертизы;
- Изучение материалов суда и указанного отчета об оценке;
- Анализ и оценка выполнения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности в указанном отчете, без учета замечаний, представленных лицами, участвующими в деле;
- Формулирование ответов на вопросы суда, выводов и составление Заключения эксперта.

Допущения и ограничительные условия, с учетом которых проводилась экспертиза:

1. Экспертиза проводилась на основании изучения представленного отчета об оценке. Исследование и выводы эксперта в выполненном заключении относятся только к указанному отчету об оценке.
2. Экспертиза проводилась путем применения методов анализа, сравнения и оценки выполнения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности в указанном отчете, **без учета замечаний, представленных лицами, участвующими в деле, так как указанные замечания судом не были представлены эксперту.**
3. Юридическая экспертиза приложенных к указанному отчету документов, в том числе, правоустанавливающих и правоподтверждающих экспертом не проводилась.

Описание объекта исследования:

Из материалов дела №А56-XXXXX/2013 установлено, что на основании Договора на проведение оценки №XX-1н/2012 от 22 октября 2012г. между Закрытым акционерным обществом «XXXXX» (Заказчиком) и Обществом с ограниченной ответственностью «XXXXX» (Исполнителем) выполнен отчет об оценке от 21.01.2013 №XX-1/2012 объекта оценки – земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, XXXXX пр., д. XX, корп. 2 лит. Б., кадастровый номер XX:XXXXX:XX,

площадью XXXXX,0 кв. м. Оценка рыночной стоимости в отчете выполнена по состоянию на 15 марта 2012 года. Дата составления отчета – XX января 2013 года. Оценщик – XXXXXX Н.В. На экспертизу представлен пронумерованный и прошнурованный отчет об оценке. Цель и задача оценки, обозначенная в отчете об оценке – определение рыночной стоимости объекта оценки для оспаривания результатов кадастровой оценки в отношении объекта оценки.

Содержание и результаты исследований (соответствие отчета об оценке от XX.01.2013 №XX-1/2012 требованиям законодательства РФ)

В таблице №2 представлена информация, полученная на основе применения методов анализа, сравнения и оценки выполнения формальных требований, которые предъявляются к отчетам об оценке законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

Таблица №2. Анализ выполнения требований законодательства РФ к отчету об оценке

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется	Комментарии
1	Объект оценки	ФЗ-135 ст. 11	Есть	
2	Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)		Есть	
3	Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки		Есть	
4	Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	ФЗ-135 ст. 11	Есть	
5	Вид определяемой стоимости		Есть	
6	В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки		Не требуется	
7	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст. 11	Есть	
8	Дата составления отчета		Есть	
9	Соблюдение условия, в соответствии с которым с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев при обязательности проведения оценки	ФСО-1 п. 8	Нет	Установлено иное (Ст. 24.19, №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»)
10	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11	Есть	
	В Задании на оценку указаны:	ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.8б		
11	Объект оценки		Есть	
12	Имущественные права на объект оценки		Есть	
13	Цель оценки		Есть	

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется	Комментарии
14	Предполагаемое использование результатов оценки		Есть	
15	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки		Есть	
16	Вид стоимости		Есть	
17	Дата оценки		Есть	
18	Срок проведения оценки		Есть	
19	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		Есть	
20	Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях	ФСО-1 п.27	Есть	
21	Информация об имущественных правах на объект оценки в разделе «Описание объекта оценки»		Есть	
23	Сбор и анализ информации об обременениях, связанных с объектом оценки		Есть	
24	Сведения о количественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-1, п.18; ФСО-3 п.8е	Есть	
25	Сведения о качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки		Есть	
26	Информация о текущем использовании объекта оценки		Есть	
	<i>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:</i>			
27	Полное наименование организации;		Есть	
28	Балансовая стоимость объекта оценки		Есть	
29	Наличие сведений о заказчике и об оценщике			
	<i>О заказчике - юридическом лице</i>			
30	Организационно-правовая форма		Есть	
31	Полное наименование		Есть	
32	Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)		Есть	
33	Дата присвоения ОГРН	ФСО-3 п.8в	Есть	
34	Место нахождения		Есть	
	<i>О заказчике - физическом лице:</i>			
35	Фамилия, имя, отчество		Не требуется	
36	Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ		Не требуется	
	Наличие информации об оценщике, работающем на основании трудового договора:	ФСО-3 п.8в		
37	Фамилия, имя, отчество оценщика		Есть	

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется	Комментарии
38	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков		Есть	
39	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности		Есть	
40	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика		Есть	
41	Стаж работы в оценочной деятельности		Есть	
42	Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		Есть	
43	Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		Есть	
44	ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		Есть	
45	Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		Есть	
46	Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		Есть	
47	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.		Есть	
48	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	ФЗ-135 ст. 11	Есть	
49	Обоснование применения указанных в отчете стандартов оценочной деятельности.	ФЗ-135 ст. 11	Есть	
50	Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	ФЗ-135, ст. 11	Есть	
	Наличие глав / разделов			
51	Основные факты и выводы, в том числе	ФСО-3	Есть	

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется	Комментарии
52	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.	п.8а	Есть	
53	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.		Есть	
54	Итоговая величина стоимости объекта оценки		Есть	
55	Задание на оценку	ФСО-3 п.8 б	Есть	
56	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).	ФСО-3 п.8 г	Есть	
57	Применяемые стандарты оценочной деятельности.	ФСО-3 п.8 д	Есть	
58	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей	ФСО-1, п.10	Есть	
59	Описание объекта оценки	ФСО-3 п.8е	Есть	
	Анализ рынка, в том числе			
60	Анализа рынка объекта оценки		Есть	
61	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	ФСО-3 п.8 ж	Есть	
62	Описание процесса оценки объекта оценки	ФСО-3 п.8 з	Есть	
63	Объекты-аналоги	ФСО-1, п.14	Есть	
64	Согласование результатов	ФСО-3 п.8 и	Есть	

Из анализа таблицы №2 следует, что представленный на экспертизу отчет об оценке **по всем пунктам соответствует** требованиям законодательства РФ по оценочной деятельности, а именно Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) (ФЗ-135), требованиям Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 254, 255, 256 от 20.07.2007 г. (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3).

ВЫВОДЫ

Вопрос суда: «Соответствует ли отчет от ХХ.01.2013 № ХХ-1/2012, об оценке рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ХХХХХХ пр., д. ХХ, корп. 2 лит. Б., кадастровый номер ХХ:ХХХХХ:ХХ, подготовленный Обществом с ограниченной ответственностью «ХХХХХХ», с учетом замечаний, представленных лицами, участвующими в деле, требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности?»

Ответ эксперта: Исходя из проведенного исследования, отчет от ХХ.01.2013 № ХХ-1/2012, об оценке рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ХХХХХХ пр., д. ХХ, корп. 2 лит. Б., кадастровый номер ХХ:ХХХХХ:ХХ, подготовленный Обществом с ограниченной ответственностью «ХХХХХХ», **без учета замечаний, представленных лицами, участвующими в деле, соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, **так как указанные замечания судом не были представлены эксперту.**

Приложение:

- 1) Копия Определения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.10.2013г., дело №А56-ХХХХХ/2013 – на 3 листах;
- 2) Копия уведомления о времени и месте проведения экспертизы от 06 декабря 2013г., №ХХХХ – на 1 листе;
- 3) Копия письма НП СРОО «СПО» от 19 ноября 2013г. №ХХХХ – на 1 листе.

Эксперт

Х.Х. ХХХХХ

Директор Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки»

Т.В. Каткова

Дата составления заключения эксперта:

ХХ.12.2013 г.