

*Круглякова В. М., канд. техн. наук, доц.**Гудкова Е. В., магистрант**Воронежский государственный архитектурно-строительный университет*

ПРОБЛЕМЫ УСТАНОВЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ В УСЛОВИЯХ ПРОВЕДЕНИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И СУДЕБНО-ОЦЕНОЧНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

gudkova.katia@yandex.ru

Для целей снижения остроты противоречий проведения судебно-оценочной экспертизы, обусловленных отличиями в законодательной базе, предлагается алгоритм формирования Заключения эксперта.

Для целей разрешения проблемы информационной неопределенности, при проведении расчетов используются результаты коллективных экспертных оценок параметров рынка коммерческой недвижимости.

Ключевые слова: *судебно-оценочная экспертиза, Заключение эксперта, оценочная деятельность, информационная неопределенность, коллективные экспертные оценки.*

Непрерывное развитие рынка коммерческой недвижимости на современном этапе ведет к необходимости совершенствования механизмов и способов определения стоимости недвижимости в рамках законодательно установленных подходов к оценке.

С другой стороны, современная оценочная деятельность в условиях российской действительности характеризуется недостатком информации, который компенсируется включением в расчеты параметров принимаемых на основе собственных представлений оценщика. Это относится, прежде всего, к поправочным коэффициентам, отражающим влияние ценообразующих факторов на состояние рынка недвижимости. Неоправданно завышенная субъективная составляющая ставит под сомнение достоверность итоговой величины стоимости, заявляемой оценщиком в отчете.

Данная проблема является особенно актуальной в случае, когда речь идет о судебно-оценочной экспертизе. Очевидно, что вопрос объективности и достоверности Заключения эксперта стоит в данном случае особенно остро, а степень информационной неопределенности возрастает, так как в распоряжении эксперта-оценщика оказывается лишь документация, переданная ему в соответствии с определением суда.

В связи с обозначенными проблемами в рамках настоящей статьи предложены способы и механизмы определения стоимости коммерческой недвижимости, удовлетворяющие законодательству, регламентирующему как судебно-экспертную, так и оценочную деятельность.

В настоящее время существует целый комплекс проблем проведения судебно-оценочной экспертизы, требующих разрешения. Эти проблемы обусловлены, прежде всего, противоречиями законодательства о судебно-экспертной и об оценочной деятельности. Основной объем результатов экспертиз, связанных с определени-

ем стоимости объектов недвижимости, оспаривается в результате несоответствия нормативных актов. Детальный анализ системы экспертиз, направленных на определение стоимости объектов недвижимости на современном этапе представлен в труде Прорвича В.А. «Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы»[1].

В таблице 1 представлен сравнительный анализ требований к оформлению отчета об оценке и судебно-экспертного заключения в соответствии с действующими нормативными актами: Федеральным законом от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации"[2], Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N3)", утвержденным Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. [3] и Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ»[4].

Представленная таблица наглядно демонстрирует имеющиеся различия в требованиях к оформлению отчета об оценке и Заключения эксперта.

Отдельно следует отметить, что в ряде случаев при проведении судебно-оценочной экспертизы стоимость объекта исследования требуется определить по состоянию на дату, существенно более раннюю по сравнению с датой производства экспертизы. В то же время, в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» [5], оценщик, при определении стоимости того или иного объекта имеет право использовать только информацию, полученную не позднее даты оценки. Данное ограничение значительно осложняет процесс подготовки Заключения о результатах судебно-оценочной экспертизы и подтверждает существующий разрыв между за-

конодательством о судебно-экспертной и об оценочной деятельности.

Таблица 1.

Сравнительный анализ требований к оформлению отчета об оценке и заключения эксперта

Требования к содержанию судебно-экспертного заключения в соответствии с Федеральным законом от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации"	Требования к содержанию отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N3)" и Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ»
Основание для производства - Определение суда	Основание для производства – Договор на проведение оценки
Общее наименование документа, отражающего результаты проведения судебной экспертизы - Заключение эксперта	Общее наименование документа, отражающего результаты проведения оценки – Отчет об оценке
Подписка эксперта, оформленная в соответствии с действующим законодательством об ответственности за дачу заведомо ложного заключения	Подпись оценщика, а также личная печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Определение суда	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки
Дата проведения экспертизы	Дата определения стоимости объекта оценки
Сведения об организации, проводившей экспертизу, сведения об эксперте, сведения об органе или лице, назначившем судебную экспертизу	Сведения о заказчике оценки, исполнителе (при оказании услуг юридическим лицом и оценщиком) и об оценщике.
Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы	Сведения о лицах, проводивших оценку, включая привлеченных специалистов
Время и место производства экспертизы	Период проведения оценки и дата составления отчета
Вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов	Цель оценки и предполагаемое использование ее результатов
Объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки
	Применяемые стандарты оценочной деятельности.
Содержание и результаты исследований с указанием примененных методов	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.
	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.
	Согласование результатов.
Оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам	Заключение о стоимости имущества, а также основные факты и выводы
Материалы, иллюстрирующие заключение эксперта или комиссии экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью. Документы, фиксирующие ход, условия и результаты исследований, хранятся в государственном судебно-экспертном учреждении. По требованию органа или лица, назначивших судебную экспертизу, указанные документы предоставляются для приобщения к делу.	В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Кроме того, при проведении судебно-оценочной экспертизы эксперту приходится сталкиваться с большим разнообразием документации, имеющей ярко выраженную отраслевую специфику. Форма и содержание этой документации регулируется не только федеральным законодательством, но и ведомственными нормативными актами, а также многочисленными инструкциями, не всегда имеющими надлежащий правовой статус. С другой стороны, в

распоряжении эксперта-оценщика оказывается лишь документация, переданная ему в соответствии с определением суда.

Все вышеперечисленные обстоятельства неизбежно приводят к возникновению проблемы информационной неопределенности.

Противоречия, вызванные отсутствием единой законодательной базы в области судебно-оценочной экспертизы, усугубляются очевидным конфликтом интересов сторон – участников

судебного процесса. В данном случае наиболее актуальными оказываются требования независимости и достоверности заключения эксперта-оценщика.

Для целей снижения остроты противоречий, обусловленных отличиями в законодательной базе, предлагается алгоритм формирования Заключения судебно-оценочной экспертизы, представленный на рисунке 1.

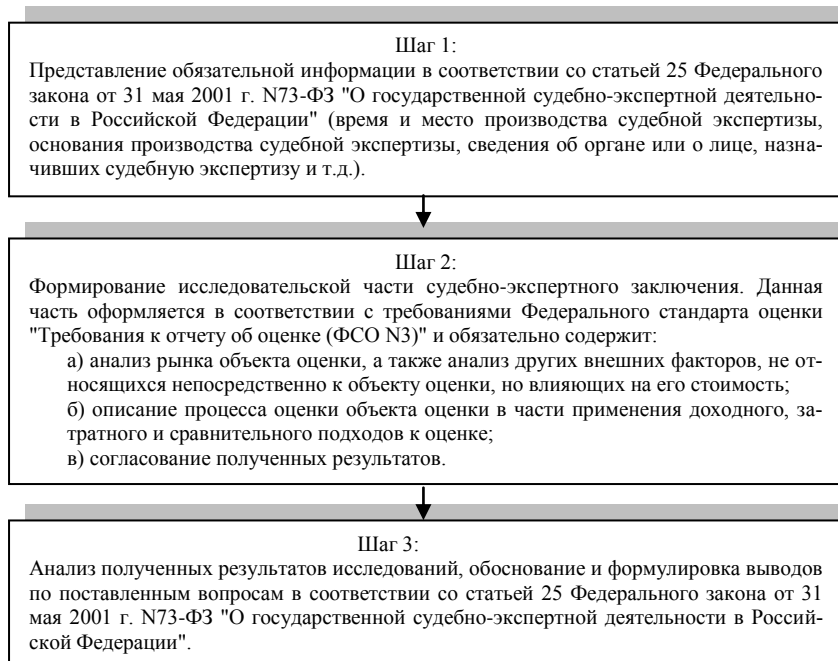


Рисунок 1. Алгоритм формирования Заключения судебно-оценочной экспертизы

Данный простейший алгоритм позволяет обеспечить одновременный учет требований законодательства о судебно-экспертной и об оценочной деятельности.

Что касается проблемы информационной неопределенности, то снизить степень ее влияния на результаты оценки возможно благодаря использованию при проведении расчетов результатов коллективных экспертных оценок параметров рынка коммерческой недвижимости. Основой этого метода является положение о том, что прямым способом получения информации о внутренних процессах и механизмах рынка недвижимости является опрос его непосредственных участников, в том числе представителей оценочных организаций, мнения которых объединяются в одно обобщенное и рассматривается как отражение объективного состояния рынка. Данный метод подробно описывается в статье Лейфера Л. А. и Гришиной М.Д. «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» [6].

Применение коллективных экспертных оценок в значительной мере снижает степень влияния субъективной составляющей при проведении расчетов.

Следует отметить, что предложенный алгоритм определения стоимости коммерческой недвижимости, а также метод снижения степени влияния субъективной составляющей при проведении расчетов в рамках судебно-оценочной экспертизы имеют большое прикладное значение и подтвердили свою актуальность и состоятельность при практическом применении.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Прорвич В.А. Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям 030502 «Судебная экспертиза», 030500 «Юриспруденция» – 2-е изд, перераб. И доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2009. – 399с.
2. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации".
3. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N3)".
4. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» (в последней редакции от 22.07.2010г.)
5. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в редакции от 22.10.2010 г.).
5. Лейфер Л. А., Гришина М.Д. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (Краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок). Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. г.Нижний Новгород - 2010г. – 19с.